



Van Helomaweg 5

Havelte

€ 1.495.000,- K.K.

Omschrijving

Landelijk wonen met ruim 4,2 hectare grond en uitgebreide paardenfaciliteiten

Op een prachtige plek aan de rand van Havelte staat deze karakteristieke, rietgedekte woonboerderij met uitgebreide paardenfaciliteiten en maar liefst 42.655 m² eigen grond. Wonen, paarden houden en genieten van het buitenleven komen hier op een bijzondere manier samen. De ruime landerijen sluiten direct aan op het erf en maken het geheel bij uitstek geschikt voor de paardenliefhebber of ruimtezoeker.

Via een lange oprijlaan bereikt u het erf. Hier ervaart u direct de rust, privacy en ruimte van het buitengebied. De woonboerderij, met zijn rieten kap en deels gepotdekselde gevels, wordt omgeven door een groene tuin met gazons, volwassen beplanting, een vijver en een beschut gelegen verdiept terras. Daarachter strekken de eigen weilanden zich verder uit.

Met een woonoppervlakte van circa 248 m² biedt de boerderij ook binnenshuis volop ruimte. De woning beschikt onder meer over een royale woonkamer, keuken, bijkeuken en in totaal vijf slaapkamers, waarvan drie op de begane grond. De woning is op onderdelen wat gedateerd en biedt daarmee volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak te moderniseren en verder te verduurzamen.

Een compleet paardenobject met ruim 4,2 hectare eigen grond

De combinatie van het ruime erf, de paardenvoorzieningen en de aangrenzende landerijen maakt deze locatie bijzonder interessant voor paardenliefhebbers. Op het erf staat een royale paardenstal met werkplaats, zes paardenboxen, een moeder-veulenbox en een zadelkamer. De boxen beschikken over een eigen watervoorziening. Boven de stal bevindt zich ruimte voor de opslag van hooi en stro.

Ook buiten zijn uitstekende voorzieningen aanwezig. De buitenbak van circa 60 x 20 meter is voorzien van drainage. De weilanden liggen direct aansluitend aan het erf en bieden, in combinatie met de totale oppervlakte van ruim 4,2 hectare, volop mogelijkheden voor het houden van meerdere paarden aan huis.

Verder beschikt het erf over een mestplaat en een ruime overkapping voor het stallen van bijvoorbeeld een tractor, machines en ander materieel. Het karakteristieke rietgedekte tuinhuis vormt een fraaie aanvulling op het landelijke geheel.

Landelijk, maar zeker niet afgelegen

De ligging combineert het beste van twee werelden. U woont hier vrij en midden in het groen, terwijl het centrum van Havelte en de dagelijkse voorzieningen op loopafstand liggen. Winkels, supermarkt, horeca, basisscholen en sportvoorzieningen zijn snel bereikbaar. Ook Golf Club Havelte ligt in de directe omgeving.

Voor liefhebbers van natuur en buitenactiviteiten heeft de omgeving bijzonder veel te bieden. Havelte wordt omringd door bossen, heidevelden en uitgestrekte natuurgebieden, met volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en paardrijden.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen A32 zijn onder andere Meppel, Steenwijk, Zwolle en Heerenveen goed bereikbaar.

Een bijzonder compleet object voor wie landelijk wil wonen, paarden aan huis wil houden en daarbij waarde hecht aan veel eigen grond, rust en vrijheid, zonder afstand te hoeven doen van de voorzieningen van het dorp.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1964
- Woonoppervlakte: circa 248 m²
- Inhoud: circa 917 m³
- Externe bergruimte: circa 122 m²
- Perceeloppervlakte: 42.655 m²
- 10 zonnepanelen
- Energielabel: C

Bestemming

- Wonen in voormalig boerderijpanden
- Beschermde dorpsgezicht
- Functieaanduiding 'Paardenhouderij'
- Weiland: Agrarisch 2

Paardenfaciliteiten

- Zes paardenboxen en een moeder-veulenbox
- Zadelkamer
- Boxen voorzien van eigen watervoorziening
- Hooizolder
- Mestplaat
- Buitenbak van circa 60 x 20 meter, voorzien van drainage
- Ruime, direct aansluitende weilanden
- In totaal ruim 4,2 hectare eigen grond
- Uitstekende mogelijkheden voor het houden van paarden aan huis

Indeling

Begane grond: Via de entree komt u binnen in de hal, vanwaar onder andere het toilet, de wasruimte, de woonkamer en het slaapgedeelte bereikbaar zijn.

De royale woonkamer heeft een geheel eigen karakter, met een verlaagde zithoek, schouw met open haard en een houten balkenplafond. Een grote schuifpui zorgt voor veel daglicht en vormt een directe verbinding met de tuin en het terras.

De keuken heeft tevens een eigen toegang vanaf het erf en is uitgerust met een elektrische kookplaat met afzuigkap, combi-oven/magnetron, oven en vaatwasser. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met de voormalige voordeur en de meterkast.

Bijzonder praktisch is de aanwezigheid van drie ruime slaapkamers op de begane grond. Twee slaapkamers beschikken over een eigen douche en wastafel. De derde slaapkamer heeft een eigen badkamer met ligbad, douchecabine, dubbele wastafel en toilet. Hierdoor biedt de woning goede mogelijkheden voor gelijkvloers wonen.

Eerste verdieping: Op de verdieping bevindt zich een ruime overloop met de opstelling van de cv-installatie. Aan de voorzijde ligt een royale slaapkamer met wastafel. Daarnaast is er nog een kamer met toegang tot een bergruimte. Ook achter de knieschotten is veel praktische bergruimte aanwezig.

Bijgebouwen

De paardenstal vormt een belangrijk onderdeel van het erf en is ingericht met een werkplaats, zes paardenboxen, een moeder-veulenbox en een zadelkamer. De boxen zijn voorzien van een eigen watervoorziening. Via een buitenluik is de bovengelegen hooizolder bereikbaar.

Daarnaast is er een ruime overkapping voor het stallen van bijvoorbeeld tractoren, machines en ander materieel. Het rietgedekte tuinhuis past uitstekend bij het landelijke karakter van de woonboerderij en het erf.

Tuin, erf en landerijen

De woonboerderij wordt omgeven door een groene en volwassen tuin. Grote gazons, volwassen loof- en naaldbomen en een vijverpartij zorgen voor een fraaie overgang tussen woning, erf en het omliggende landschap.

Het verdiept aangelegde terras ligt heerlijk beschut en vormt een sfeervolle plek om van de rust en privacy te genieten. Vanuit de tuin gaat het erf op natuurlijke wijze over in de direct aansluitende weilanden.

Met een totale perceeloppervlakte van 42.655 m² beschikt u hier over ruim 4,2 hectare eigen grond rondom en achter de woonboerderij. De combinatie van erf, paardenvoorzieningen en landerijen zorgt voor een bijzonder gevoel van vrijheid en biedt uitstekende mogelijkheden voor het houden van paarden aan huis. Het terrein wordt deels begrensd door sloten en deels door omheining.

Nieuwsgierig geworden naar deze prachtig gelegen woonboerderij met ruim 4,2 hectare eigen grond? Neem dan contact met ons op voor een vrijblijvende bezichtigingsafspraak.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.495.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 917 m ³
Perceel oppervlakte	: 42.655 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 248 m ²
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwjaar	: 1964
Ligging	: Vrij uitzicht, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Geen garage
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Buitenzonwering, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam
C.V.-ketel	: Nefit HR (Gas gestookt combiketel uit 2005, eigendom)

Locatie

van Helomaweg 5 .
 7971 PW HAVELTE



Informatie verkoop

De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object welke met de grootst mogelijke zorg is samengesteld en verwerkt. Toch kunnen wij ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze brochure. Alle informatie moet worden gezien als een uitnodiging tot het in onderhandeling treden c.q. het uitbrengen van een bod.

Bezichtigingen

Voor een bezichtiging van deze woning kun je altijd (geheel vrijblijvend) een afspraak met ons maken. Houd er rekening mee dat een (afspraak voor) bezichtiging je tot geen enkele verplichting leidt, maar dat je hier ook geen rechten aan kunt ontleen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere partijen afspraken voor bezichtigingen te maken.

- Wil je meer informatie of een bod doen (met een aankoopmakelaar)? Neem dan contact op met ons kantoor, wij helpen je graag verder!
- Heb je verder geen belangstelling? Meld dit dan zo spoedig mogelijk zodat wij ook de verkoper kunnen informeren.

Onderzoeksplicht

Tijdens bezichtigingen geven wij een globaal beeld van de onderhoudstoestand van de woning. Het oordeel of de mededeling van de makelaar is geen garantie voor de aan- of afwezigheid van gebreken. De makelaar is geen bouwkundige en heeft geen uitgebreid onderzoek gedaan. Op grond van het Nieuw Burgerlijk Wetboek rust er op de koper een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen voor het voorgenomen gebruik. De verantwoordelijkheid voor het (laten) uitvoeren van een bouwkundige keuring of andere deskundigen berust dan ook bij een koper.

Onderhandeling

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op je bod door 1. een tegenbod te doen of 2. te melden dat je in onderhandeling bent. Je bent nog niet in onderhandeling op het moment dat wij je bieding met de verkoper bespreken.

Koopovereenkomst

Afspraken zijn, met nadruk, nog niet bindend bij mondelinge overeenstemming, in een e-mail met overeenstemming en zelfs niet bij een concept koopovereenkomst. Een koop is alleen rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben getekend, de schriftelijkheidsvereiste-regel. Wij gebruiken de NVM koopovereenkomst.

Standaard artikelen:

- Er wordt altijd een bankgarantie/waarborgsom gesteld, ook als er geen financieringsvoorbehoud wordt opgenomen. Tenzij partijen anders overeenkomen.
- Is de woning ouder dan 20 jaar? Dan wordt de ouderdomsclausule standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Indien de koper de getekende koopovereenkomst binnen de 3 dagen bedenktijd ontbindt, worden de kosten voor het opmaken van de koopovereenkomst in rekening gebracht bij de koper. De kosten hier van bedragen € 250,- inclusief BTW.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

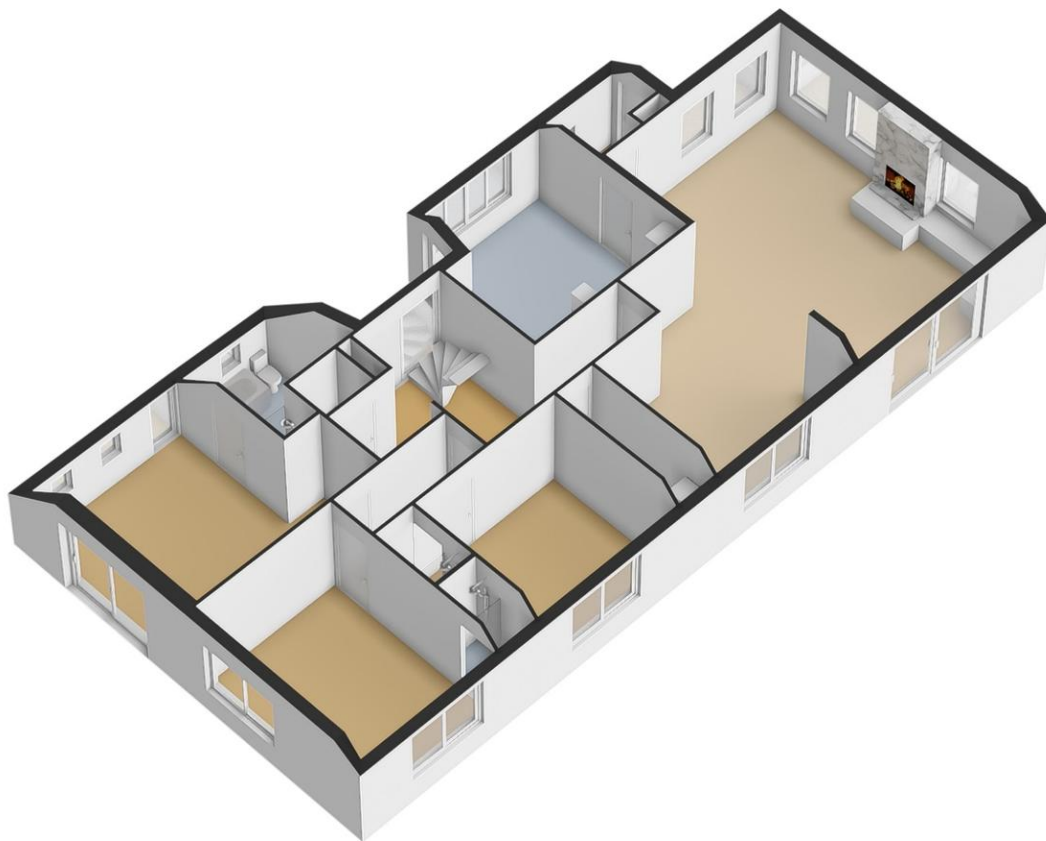


Plattegrond

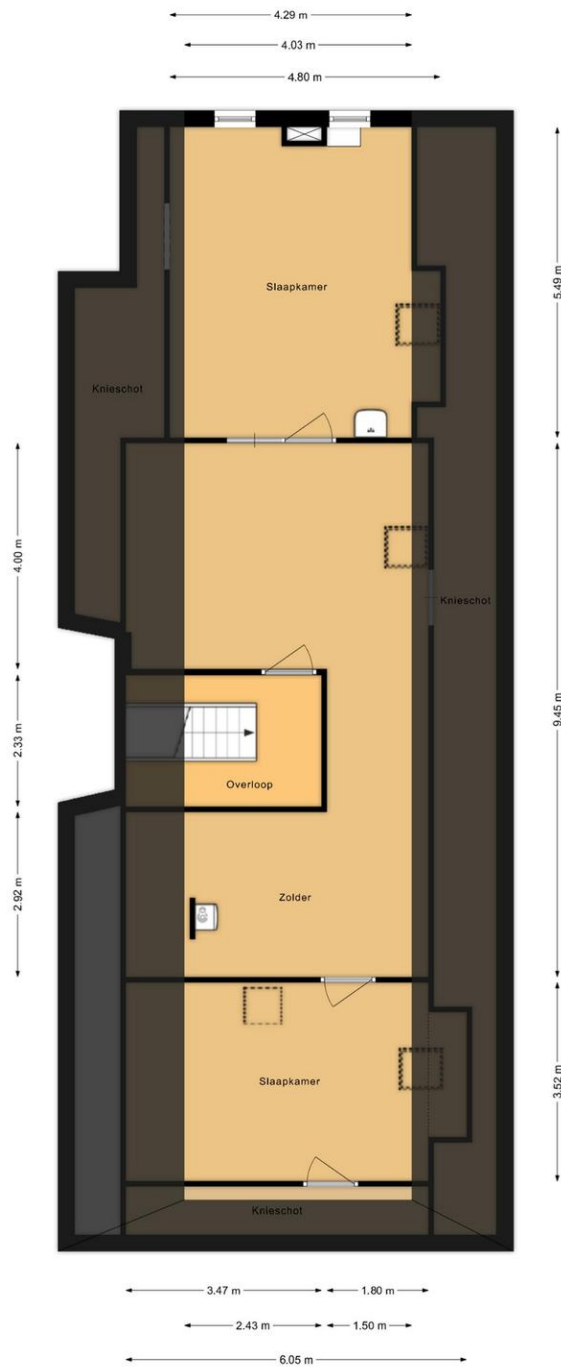


Begane grond
Van Helomaweg 5
Havelte

Plattegrond

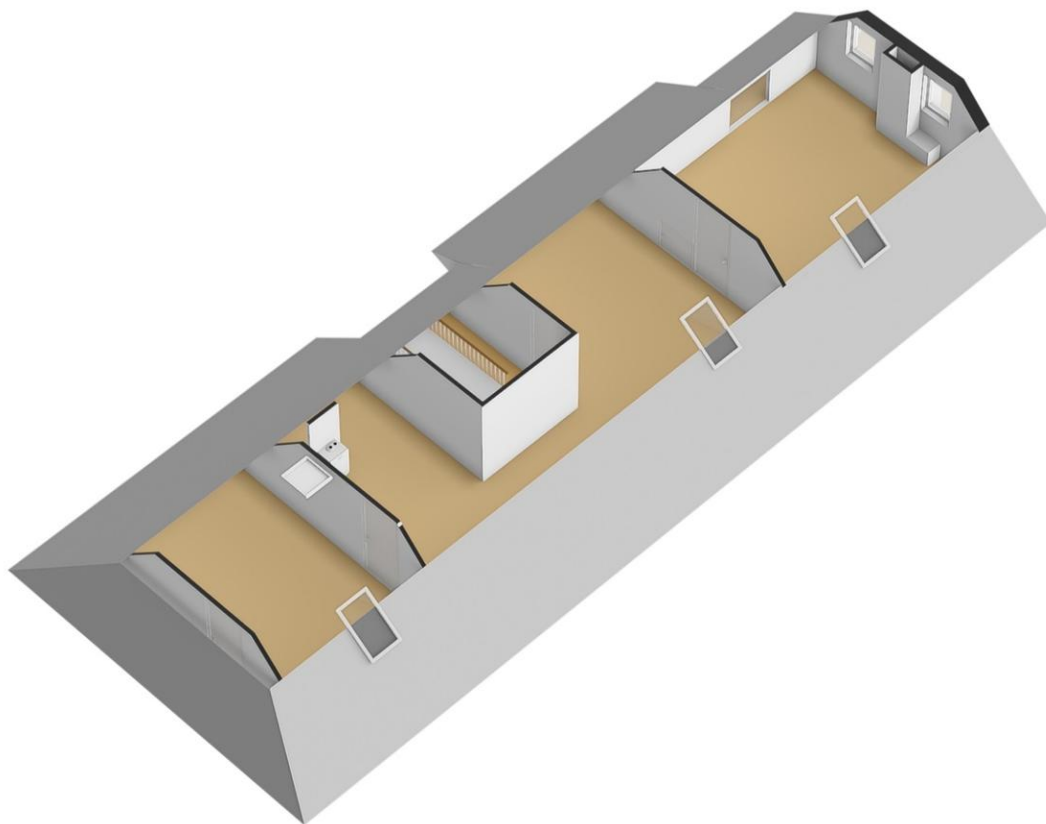


Plattegrond

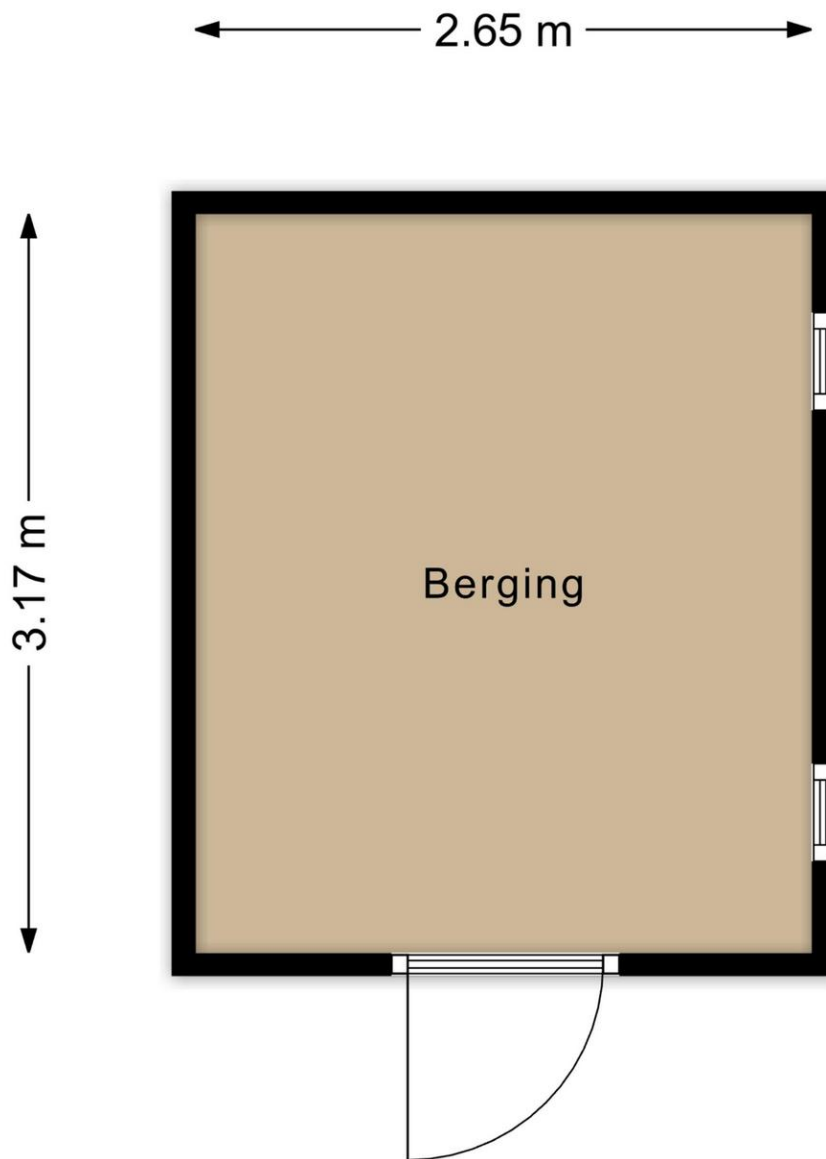


Eerste verdieping
Van Helomaweg 5
Havelte

Plattegrond

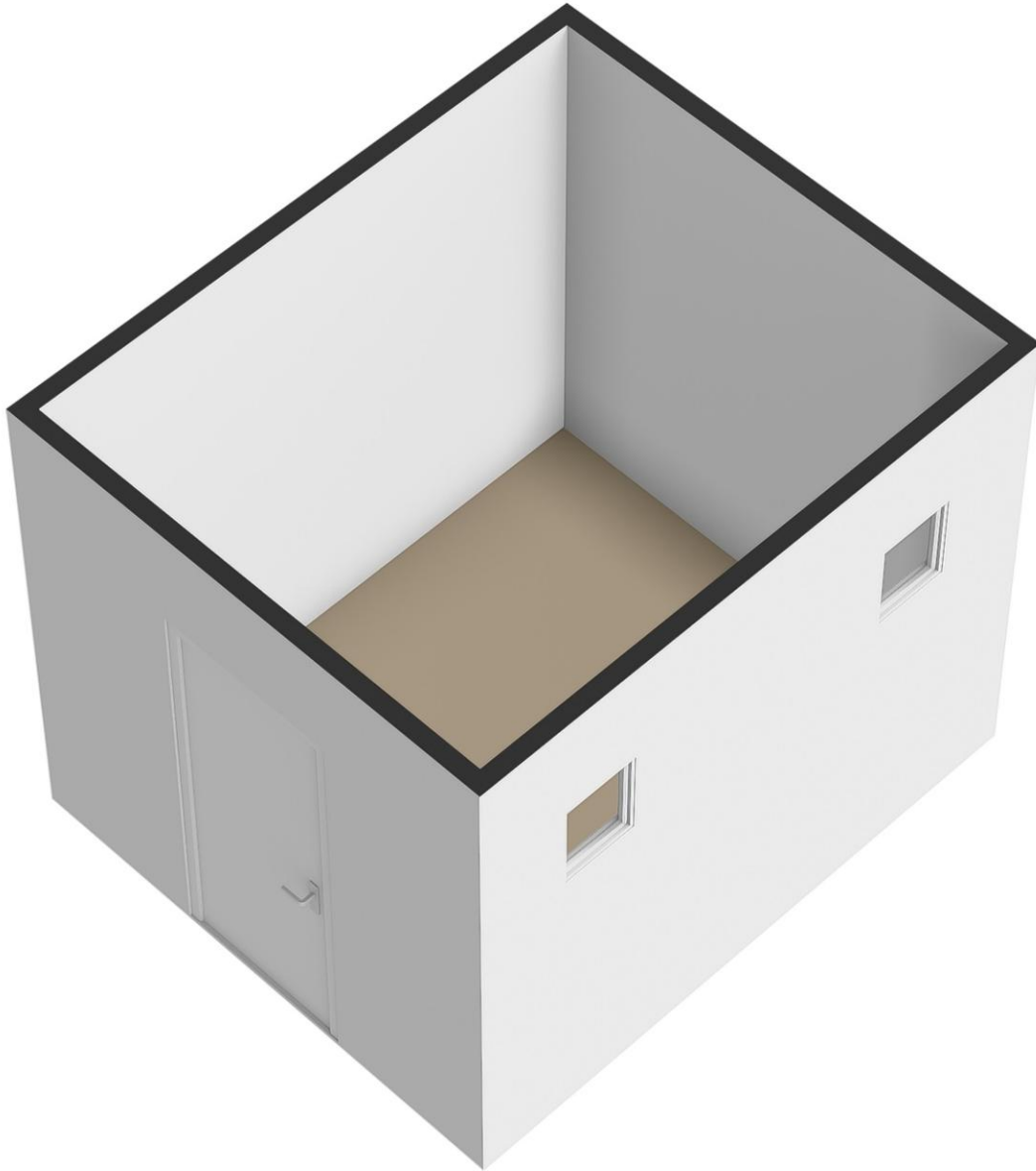


Plattegrond

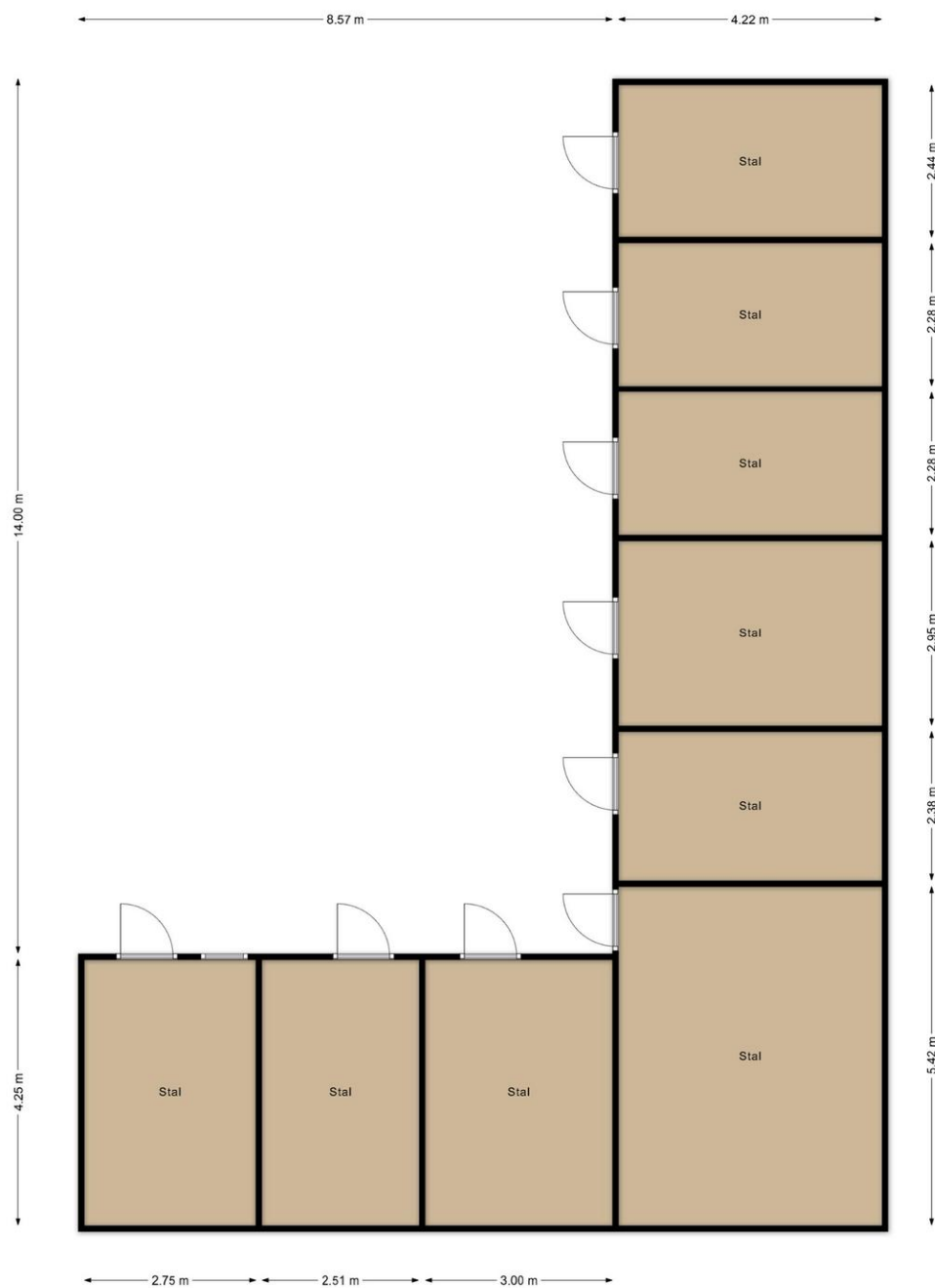


Berging
Van Helomaweg 5
Havelte

Plattegrond

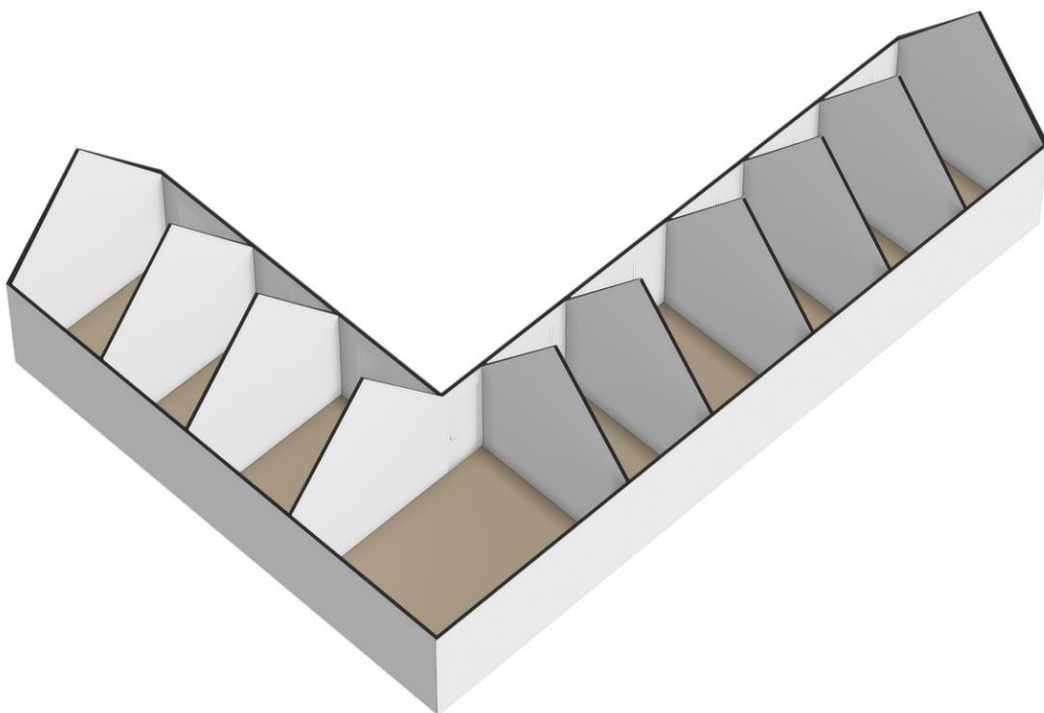


Plattegrond



Stal
Van Helomaweg 5
Havelte

Plattegrond



Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Havelte H 4479

Kadastrale objectidentificatie: 055400447970000

Locatie van Helomaweg 5

7971 PW Havelte

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG identificatie [1701010000232231](#)

Kadastrale grootte 7.192 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 212051 - 531818

Omschrijving Wonen

Terrein (grasland)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Havelte H 4481
Kadastrale objectidentificatie: 055400448170000

Kadastrale grootte 191 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 211982 - 531831

Omschrijving Erf - tuin

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Havelte

H

4479

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.

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Havelte H 4753

Kadastrale objectidentificatie: 055400475370000

Kadastrale grootte 34.582 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 211736 - 531852

Omschrijving Terrein (grasland)

Ontstaan uit Havelte H 4470

Havelte H 4471

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 3500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Havelte

H

4753

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.

kadaster

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Havelte H 4468
Kadastrale objectidentificatie: 055400446870000

Kadastrale grootte 231 m²

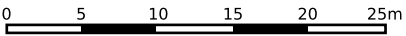
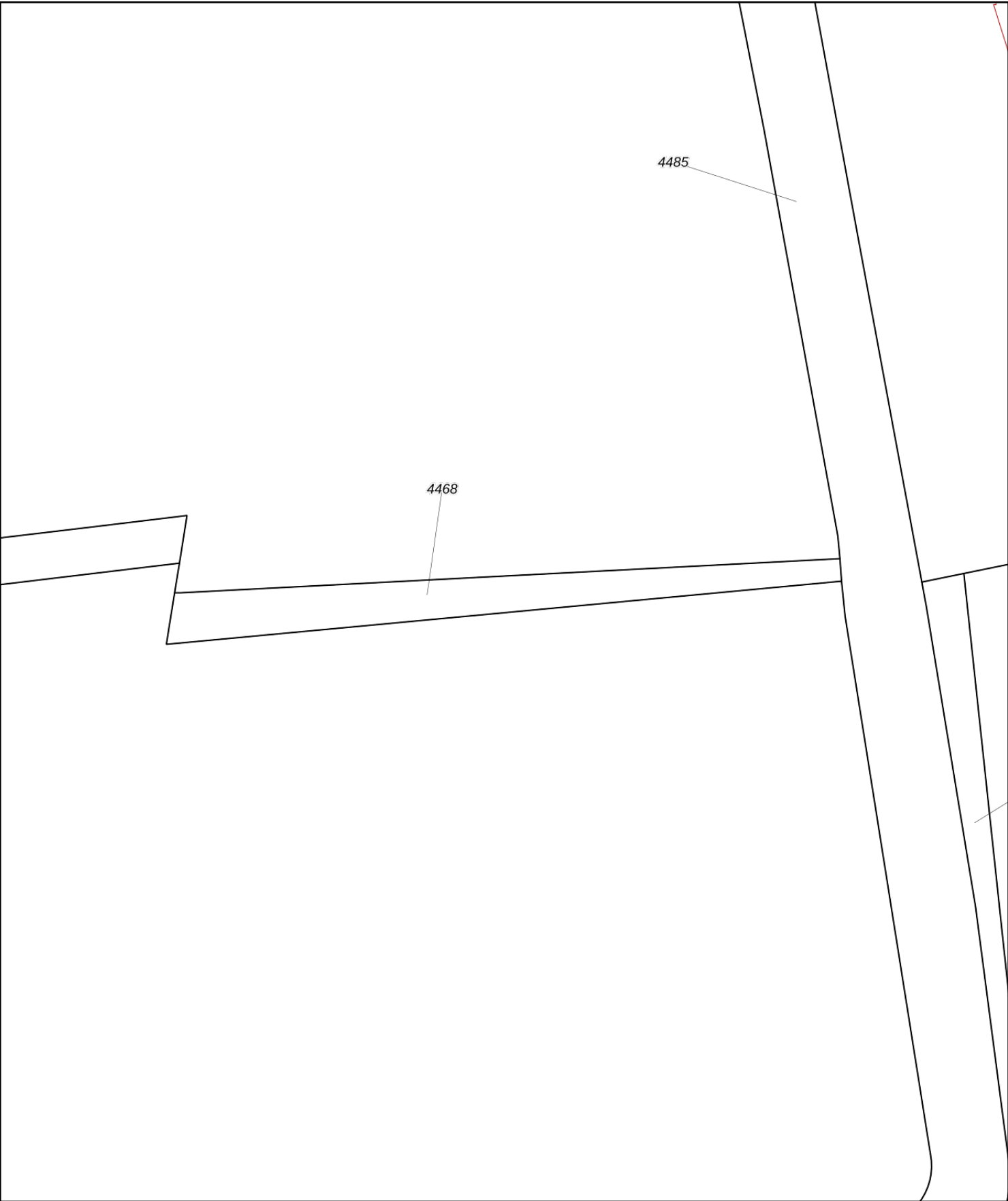
Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 211929 - 531853

Omschrijving Water

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Havelte

H

4468

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op

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.

kadaster

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Havelte H 4469

Kadastrale objectidentificatie: 055400446970000

Kadastrale grootte 459 m²

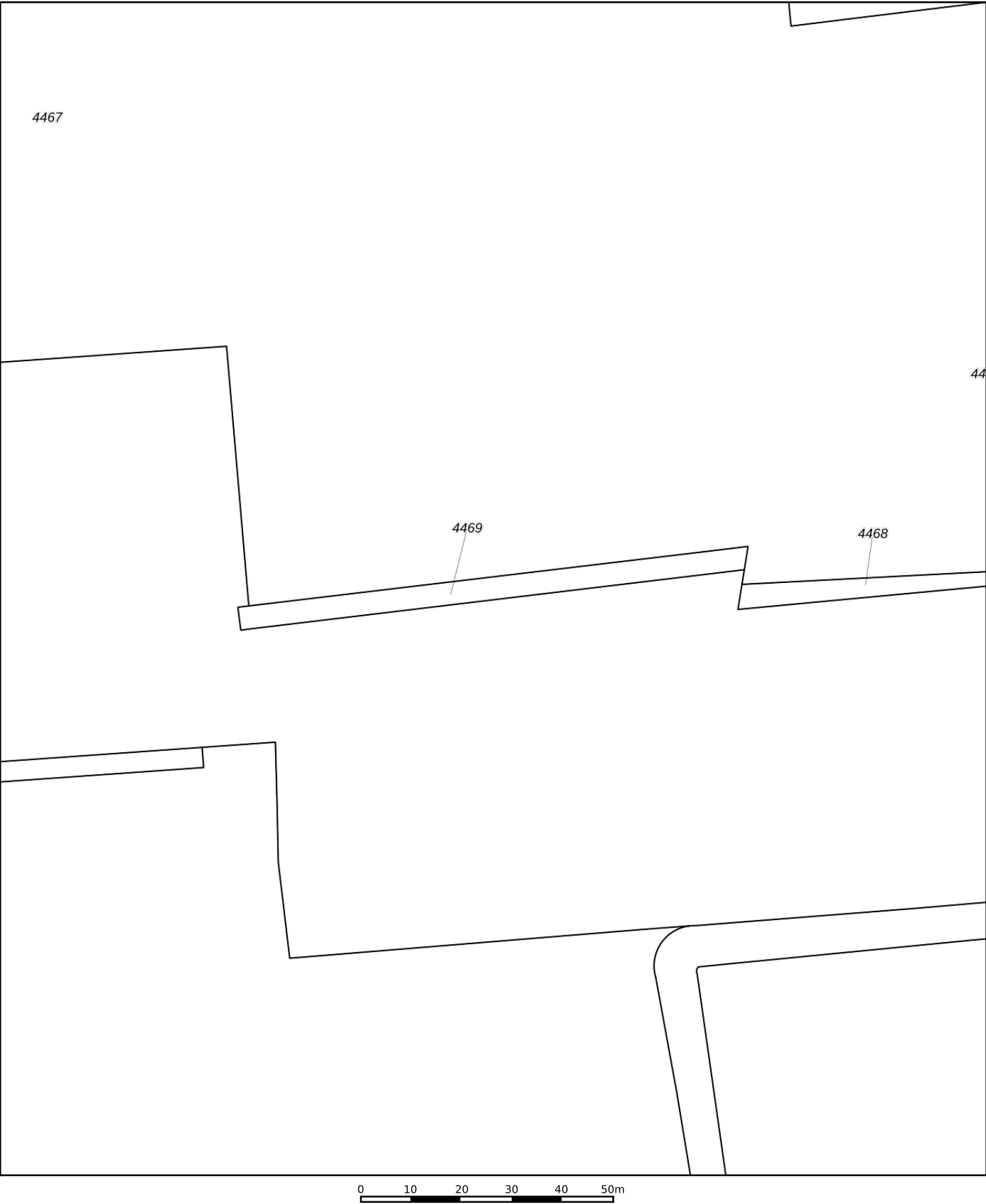
Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 211846 - 531851

Omschrijving Water

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Havelte

H

4469

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op

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.



Artikel 57 Wonen - Voormalige boerderijpanden

• 57.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen in de vorm van voormalige boerderijpanden, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, al dan niet in combinatie met ruimten voor:
 1. een aan-huis-verbonden beroep en/of een bedrijfsmatige activiteit zoals die is genoemd in [Bijlage 6](#) onder de categorieën 1 en 2, niet zijnde geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
 2. kinderopvang;
 3. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
 4. een galerie, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - galerie';
 5. een caravanstalling, ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling';
 6. een paardenhouderij en/of houderij van ander vee, ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
 7. recreatieappartementen, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
 8. een recreatiewoning, ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
 9. een maatschappelijke voorziening, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
 10. een groepsaccommodatie, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie';
 11. een reisbureau, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - reisbureau';
- b. het behoud en het herstel van de karakteristieke voormalige boerderijpanden;
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van karakteristieke bijgebouwen;
- d. agrarische wasplaatsen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - wasplaats';

met daaraan ondergeschikt:

- e. kleinschalige duurzame energiewinning;
- f. wegen en paden;
- g. water;

met de daarbijbehorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

• 57.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de bestemming zijn toegevoegd.

o **57.2.1 Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één woonhuis worden gebouwd;
- c. een woonhuis zal binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende oppervlakteregeling' de oppervlakte van het woonhuis ten hoogste 500 m² zal bedragen;
- d. de afstand van een woonhuis ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- e. de oppervlakte, goothoogte en dakhelling van een woonhuis zal ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, goothoogte en dakhelling bedragen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee woningen' zijn twee woonhuizen toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - drie woningen' zijn drie woonhuizen toegestaan.

o **57.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen**

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

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het woonhuis dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woonhuis zal ten hoogste 150 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer dan 150 m² maar minder dan 250 m² bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 250 m² zal bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woonhuis zal ten hoogste 500 m² bedragen, uitsluitend ter plaatse van het perceel voorzien van de beide aanduidingen 'maatschappelijk' en 'paardenhouderij';
- d. de goothoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. de dakhelling van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 60° bedragen.
- f. in afwijking van het gestelde onder b mag ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woonhuis ten hoogste 750 m² bedragen, met dien verstande dat

indien de bijgebouwen worden gebouwd voor recreatieappartementen, de bijgebouwen karakteristiek moeten worden gebouwd.

o **57.2.3 Gebouwen ten behoeve van het kleinschalig houden van vee**

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van het kleinschalig houden van vee gelden de volgende regels:

- a. deze gebouwen zullen uitsluitend worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- b. de gezamenlijke oppervlakte van alle aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij het woonhuis, met inbegrip van gebouwen ten behoeve van het kleinschalig houden van vee, zal ten hoogste 250 m² bedragen;
- c. de goothoogte van een gebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 8,00 m bedragen.

o **57.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het woonhuis en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

• **57.3 Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 57.2.1 onder c in die zin dat een woonhuis gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 1. het bouwen buiten het bouwvlak uitsluitend plaatsvindt door middel van een geringe uitbreiding van het woonhuis tot een oppervlakte van het woonhuis van ten hoogste 100 m²;
 2. de uitbreiding op ten minste 5,00 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het woonhuis wordt gerealiseerd met doortrekking van de bestaande dakvorm;
 3. de breedte van de uitbreiding ten hoogste 3,00 m bedraagt;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bebouwingskarakteristiek van het woonhuis en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 57.2.1 onder e in die zin dat wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen van een voormalig boerderijpand, mits:

1. er vanuit architectonisch oogpunt een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het omgevingsbeeld wordt bewerkstelligd;
 2. de bouwhoogte van het woonhuis ten hoogste 12,00 m zal bedragen en het woonhuis zal worden voorzien van een kap;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het bepaalde in lid 57.2.1 onder e in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen van een voormalig boerderijpand, mits:
1. dit vanwege bouwtechnische vereisten noodzakelijk is;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van het voormalige boerderijpand;
- d. het bepaalde in lid 57.2.2 onder b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot, mits:
1. deze vergunning uitsluitend wordt verleend, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee woningen' of 'specifieke vorm van wonen - drie woningen', dan wel bij splitsing van het woonhuis in meerdere woningen;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per woning ten hoogste 100 m² zal bedragen;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. het bepaalde in lid 57.2.3 onder b in die zin dat de oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' wordt vergroot tot ten hoogste 500 m², mits:
1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast, indien dit vanuit dieraantallen noodzakelijk is, waarbij als richtlijn geldt dat ten hoogste 10 m² per groothoevig dier en 5 m² per kleinhoevig dier, maar in totaal niet meer dan 50 dieren, wordt verleend;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van alle aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij het woonhuis, met inbegrip van gebouwen ten behoeve van het kleinschalig houden van vee, zal ten hoogste 500 m² bedragen;
 3. het bestemmingsvlak voor maximaal 50% wordt bebouwd;
 4. 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. het bepaalde in lid 57.2.2 onder b in die zin dat, indien reeds 250 m² of meer aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woonhuis aanwezig is, maar minder dan 500 m², een per bestemmingsvlak eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen plaats mag vinden tot een maximumoppervlak van 50% van het oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen boven de 150 m², mits:

1. het verlenen van deze vergunning tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing bij woonhuizen plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. het bepaalde in lid 57.2.2 onder b in die zin dat, indien reeds meer dan 500 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woonhuis aanwezig is, een per bestemmingsvlak eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen plaats mag vinden tot een maximumoppervlak van 20% van het oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen boven de 500 m², mits:
1. het verlenen van deze vergunning tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing bij woonhuizen plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

• 57.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gedeelten van een hoofdgebouw, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw bij het hoofdgebouw voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 1. het beroep of het bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 2. de beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen met een maximum van 100 m²;
 3. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
 4. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
- b. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee woningen' of de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - drie woningen';
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een zorgfunctie;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, met uitzondering van de bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding

'bijgebouwen', in welk geval in karakteristieke bijgebouwen recreatieappartementen zijn toegestaan;

- e. het gebruik van een woonhuis voor kinderopvang waarbij meer dan zes kinderen, inclusief de eigen kinderen, worden opgevangen;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan productiegebonden detailhandel dan wel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- h. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van een paardenhouderij ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', indien de gezamenlijke vloeroppervlakte groter is dan 500 m²;
- i. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van een groepsaccommodatie of recreatieappartementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie', indien:
 - 1. de gezamenlijke vloeroppervlakte groter is dan 250 m²;
 - 2. de gezamenlijke vloeroppervlakte groter is dan 500 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
 - 3. het maximum aantal recreanten zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal recreanten' wordt overschreden;
- j. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbijbehorende bouwwerken, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- k. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van het kleinschalig houden van vee, indien de gezamenlijke oppervlakte groter is dan 50 m², tenzij ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 500 m² mag bedragen.

• 57.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 57.4 onder c in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, worden gebruikt ten behoeve van een zorgfunctie, mits:
 - 1. de gebruiksoppervlakte ten hoogste 100 m² en ten hoogste 1/3 deel van het woonhuis, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, zal bedragen;
 - 2. de zorgfunctie plaatsvindt binnen het woonhuis, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw;
 - 3. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 - 4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - 5. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 250 m² bedraagt;

6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 57.4 onder d en f in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, worden gebruikt voor recreatieappartementen ten behoeve van recreatieve bewoning in het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen, en de karakteristieke bijgebouwen, mits:
1. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 2. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van het hoofdgebouw niet minder mag bedragen dan 75 m²;
 3. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 4. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 250 m² bedraagt;
 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het bepaalde in lid 57.4 onder e in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, worden gebruikt voor kinderopvang voor meer dan zes kinderen, mits:
1. de gebruiksoppervlakte ten hoogste 100 m² en ten hoogste 1/3 deel van het woonhuis, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, zal bedragen;
 2. de kinderopvang plaatsvindt binnen het woonhuis, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw;
 3. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 5. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 250 m² bedraagt;
 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d. het bepaalde in lid 57.4 onder f in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:
1. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het woonhuis, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
 2. de gebruiksoppervlakte ten hoogste 100 m² en ten hoogste 1/3 deel van het woonhuis, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, zal bedragen;

3. er maximaal drie kamers met in totaal 10 slaapplekken gerealiseerd worden;
 4. er geen keukenblok in de kamers wordt gemaakt;
 5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 6. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 250 m² bedraagt;
 7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. het bepaalde in lid 57.4 onder j in die zin dat gronden, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:
1. er vanwege een paardrijbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor de nabijgelegen woonhuizen of woningen van derden;
 2. de afstand tot een woonhuis van derden ten minste 15,00 m bedraagt;
 3. de oppervlakte van de paardrijbak ten hoogste 800 m² bedraagt;
 4. een omheining uitsluitend transparant wordt toegepast met een maximale bouwhoogte van 1,80 m;
 5. de paardrijbak niet wordt voorzien van bestrating of andere verharding;
 6. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
 7. er ten hoogste 4 lichtmasten worden geplaatst;
 8. de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 5,00 m bedraagt en de lichtmasten direct grenzend aan de paardrijbak worden geplaatst, waarbij de lichtuitstraling gericht is op de paardrijbak;
 9. er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld ([Bijlage 3](#));
 10. een paardrijbak niet aangelegd wordt achter een naburig perceel;
 11. er ten hoogste één paardrijbak per perceel wordt toegestaan;
 12. er geen bomen en/of houtgewassen worden gekapt, gerooid of geveld ten behoeve van de aanleg van de paardrijbak;
 13. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden beperkt;
- f. het bepaalde in lid 57.4 onder k in die zin dat bouwwerken worden gebruikt voor het kleinschalig houden van vee tot een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 50 m², mits:
1. de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 100 m² bedraagt, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 500 m² mag bedragen;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en

landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

- **57.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- **57.6.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden**

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het (gedeeltelijk) verwijderen van karakteristieke bijgebouwen;
 - b. het (gedeeltelijk) verwijderen van voormalige boerderijpanden.

- **57.6.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in lid 57.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

- **57.6.3 Toetsingscriteria**

De omgevingsvergunning kan worden verleend, mits:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
 - b. het delen van bijgebouwen of voormalige boerderijpanden betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door verwijderen daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

- **57.7 Wijzigingsbevoegdheid**

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

- a. een woonhuis, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:
 - 1. de gronden worden voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee woningen' of 'specifieke vorm van wonen - drie woningen';
 - 2. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er niet meer dan drie woningen worden gevestigd;
 - 3. bij splitsing naar twee woningen dient het woonhuis minimaal 200 m² en bij splitsing naar drie woningen minimaal 300 m² bedragen;
 - 4. de gezamenlijke oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot, waarbij tevens de vergunning van lid 57.3 onder d wordt verleend;
 - 5. de wijzigingsbevoegdheid passend is in het geldende Woonplan;
 - 6. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. in geval een op de verbeelding aangeduid bouwvlak kleiner is dan 150 m² het bouwvlak wordt vergroot tot ten hoogste 150 m², mits:
 1. de bestaande hoofdvorm van het voormalige boerderijpand behouden blijft;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. een op de verbeelding aangeduid bouwvlak binnen het bestemmingsvlak met gelijkblijvende omvang qua vorm en/of situering wordt gewijzigd, mits:
 1. er vanuit architectonisch oogpunt een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het omgevingsbeeld kan worden bewerkstelligd;
 2. met een inpassingsplan aansluiting wordt gezocht bij het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld ([Bijlage 3](#)), zodanig dat het bouwvlak en de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de landschappelijke waarden, de cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. de aanduiding 'paardenhouderij' wordt aangebracht, mits:
 1. de veehouderijactiviteiten plaatsvinden in een omvang van het kleinschalig houden van vee;
 2. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woonhuis ten hoogste 500 m² zal bedragen, waarbij als richtlijn geldt dat ten hoogste 10 m² per rund of paard en 5 m² per stuks kleinvee (kalveren, pony's, schapen, geiten) wordt toegestaan;
 3. met een inpassingsplan aansluiting wordt gezocht bij het gestelde in Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld ([Bijlage 3](#)), zodanig dat de bedrijfskavel en de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van een groepsaccommodatie, mits:
 1. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen de bestaande gebouwen;
 2. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van het hoofdgebouw niet minder mag bedragen dan 75 m²;
 3. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 4. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;

5. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 250 m² bedraagt;
 6. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch - 1' of 'Agrarisch - 2', mits:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van de artikel 3 of 4 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf' ter plaatse wordt aangebracht;
 3. vestiging op een bestaand agrarisch bouwblok niet mogelijk is;
 4. deze wijziging niet wordt toegepast op gronden ter plaatse van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht', 'Waarde - Cultuurhistorie', 'Waarde - Landschap 1' en 'Waarde - Landschap 2';
 5. met een inpassingsplan aansluiting wordt gezocht bij het gestelde in Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld ([Bijlage 3](#)), zodanig dat de bedrijfskavel en de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
 6. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als zelfstandig bedrijf, een en ander aangetoond met een bedrijfsplan;
 7. de omvang van de agrarische bedrijfskavel maximaal 3,00 hectare zal bedragen;
 8. de mest-, natuur- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
 9. 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;
 10. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- g. de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij', mits:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van de artikel 6 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. de nieuwe functie wordt ondergebracht in de bestaande bebouwing zoals die aanwezig is op het moment van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid;
 3. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de woonsituatie, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- h. de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' wordt gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk - Zorgboerderij', mits:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 33 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. de zorgfunctie wordt ondergebracht in de bestaande bebouwing zoals die aanwezig is op het moment van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid;
 3. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de woonsituatie, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- i. de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', mits:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 55 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. het voormalig boerderijpand niet langer in stand kan worden gehouden en moet worden gesloopt, waarbij de nieuwbouw niet op de wijze van een voormalig boerderijpand wordt uitgevoerd;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

[← Locatie zoeken](#)**van Helomaweg 5, 7971PW Havelte**

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Legenda Kaartlagen

Legenda

Gekozen locatie

Bestemmingsplan

Geselecteerde kenmerken

Plankaart

van Helomaweg 5, 7971PW Havelte

Buitengebied Westerveld 2018 **Plekinfo** [Overzicht](#) [Regels](#) [Bijlagen bij regels](#) [Bijlagen bij toelichting](#)[Gerelateerd](#) [Overig](#) [Toelichting](#) **Zoeken** **Waarde - Archeologie 3** **Waarde - Beschermd dorpsgezicht** **Wonen - Voormalige boerderijpanden** **Bouwvlakken (1)** **bouwvlak****Functieaanduidingen (1)** **paardenhouderij**

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

van Helomaweg 5, 7971 PW Havelte

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

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

Lijst van zaken



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

Lijst van zaken



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

Lijst van zaken



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

Lijst van zaken



Overig

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

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

Vragenlijst over de woning

Versie 2023

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

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

Woning

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

Doel vragenlijst

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

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

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: van Helomaweg 5, 7971 PW Havelte

1. Bijzonderheden

- a Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

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

Zo ja, welke zijn dat? :

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

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? :

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

Zo ja, graag nader toelichten: :

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

Zo ja, welke grond? :

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

Vragenlijst over de woning

kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Zo ja, welke? :

g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee

h Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe lang nog? :

i Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☒ ja ☐ nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ☐ ja ☒ nee

j Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: €.....

Duur: :

k Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee

l Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐ n.v.t ☒ ja ☐ nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? ☐ ja ☒ nee

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf : weilanden zijn voor een jaar verpacht (tot einde 2026)
hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker via mondelinge afspraak maar kan mogelijk tussentijds
is afgesproken: worden opgezegd. Land word door huurder gebruikt
voor hooi. Verwachting is dat land verder niet meer
gebruikt wordt tegen begin van de herfst.

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? : de weilanden

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : nvt

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij : nvt
verwijderen bij ontruiming?
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoeveel? €.....

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

m Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? ☐ ja ☒ nee

(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Vragenlijst over de woning

- Zo ja, welke is/zijn dat? :
- n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, toelichting: :
- o Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- p Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- q Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waarom? :
- r Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waarom? :
- s Hoe gebruikt u de woning nu? : Niet gewoond. staat leeg. Gebruik als woning door gemeente toegestaan.
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)
- Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? ☐ ja ☐ nee
- Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? :

2. Gevels

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, waar? : ter hoogte van keuken / bijkeuken een kleine scheur (bovenste stukje van de muur, circa 50 cm)
- c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : Spouwmuren zijn gevuld, tijdstip dat dat is gebeurd niet meer bekend / te achterhalen.
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee
- Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

: In de delen van de gevels waar gepotdekselt is zijn de spouwmuren niet opgevuld.

d Zijn de gevels ooit gereinigd?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

:

3. Dak(en)

a Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

: nvt

Overige daken:

: Rieten dak van het huis aan de oost zijde nog vrij recent opnieuw gedekt, de west zijde is overgedekt.

b Heeft u last van daklekkages (gehad)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

:

c Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

:

d Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

: Betreft rieten dak, niet de dak constructie

e Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Overige daken:

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Overige daken:

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

: niet meer te achterhalen. Waarschijnlijk is glaswol gebruikt maar is zichtbaar dus kan worden gecontroleerd.

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Overige daken:

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

: Er zijn geen platte daken

f Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting:

:

g Zijn de dakgoten lek of verstopt?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting:

:

4. Kozijnen, ramen en deuren

a Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

: Hout

Vragenlijst over de woning

- b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : niet bekend maar vrij recent. Paardenstal is in 2025 nog geschilderd
- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, door wie? : Klomp Schilderwerken, Uffelte
- c Functioneren alle scharnieren en sloten? ☐ ja ☒ nee
- Zo nee, toelichting: : De schuifpui in de grote slaapkamer functioneert niet goed. Sluitingen van ramen in slaapkamers moeten geolied worden want lopen stroef
- d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? :
- e Is er sprake van isolerende beglazing? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welk type glas? : verschillend, inclusief voorzet ramen
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)
- Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? :
- f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? ☒ ja ☐ nee
(Denk aan lekkende ruiten.)
- Zo ja, waar? : De ramen in de keuken hebben last van condensvorming, die sluiten niet goed. In de woonkamer is er een raam waar condensvorming optreed waarschijnlijk vanwege een barstje in een raam

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, waar? : Alleen bij de muur tussen douche van badkamer en de grote slaapkamer wat vochtdoorslag maar dat kan zijn omdat er een kast tegen die muur stond zodat er weinig ventilatie was
- b Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- c Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- d Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? ☐ ja ☒ nee
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)
- Zo ja, waar? :
- e Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Zo ja, waar? :

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

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer :
plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? :

6. Fundering, kruipruimte en kelder

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

Zo ja, waar? :

b Is de kruipruimte toegankelijk? ☒ ja ☐ nee

Is de kruipruimte droog? ☐ meestal ☒ ja ☐ nee

Zo nee of meestal, toelichting: :

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

Zo ja of soms, toelichting: :

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

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. :
kelder? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit :
geleid?

7. Installaties

a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in : CV-installatie
de woning?

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

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

Zo nee, toelichting: :
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of
geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s): : Nefit Ecomline HR

Type(nummer) van de installatie(s): : 797-05-27-0062

Vragenlijst over de woning

- Installatiedatum van de installatie(s): : 30/09/2005
- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : 2025
- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, door wie? : Installatiebedrijf Klok BV, Diever
- b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed)
- Zo ja, wat is u opgevallen? :
- c Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar en welke? :
- e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- f Heeft u vloerverwarming in de woning? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? ☐ ja ☐ nee
- Elektrisch:
- warm water: ☐ ja ☐ nee
- overig, namelijk :
- Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? :
- Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? :
- Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? :
- g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- h Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ☒ ja ☐ nee
- Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? ☐ ja ☒ nee
- Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo ja, dan overnamecontract opvragen.
- Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 10
- Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? : ☐ nader overeen te komen ☒ ja ☐ nee
- Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? : niet bekend

Vragenlijst over de woning

(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

- Functioneren alle zonnepanelen? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? : Denim - Black glas-glas - bifacial- HC 440WP
- Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: : 2024
- Installateur: : Bespaarpartner
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ☐ ja ☒ nee
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?: niet bekend, maar via terugleveringscontract werd er elke maand ongeveer EUR 60 ontvangen
Jaar:
- Aantal kWh: : 2,547kwh voor periode 16 augustus 2024 tot 16 augustus 2025
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : Er zit 30 jaar productgarantie en 30 jaar rendementsgarantie (87,4%) op de panelen
- Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? €.....
- i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : niet bekend, al een tijdje geleden
- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : niet bekend, al een tijdje geleden
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)
- Zo ja, wanneer en welke onderdelen? :
- Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar bevindt deze zich? :
- Blijft deze achter? : ☐ nader overeen te komen ☐ ja ☐ nee
- m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ☒ ja ☐ nee

Vragenlijst over de woning

- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, toelichting: :
- Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?: niet bekend. NB betreft ventilatie in keuken, wc, washok en badkamers
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? : > 30 jaar +
- n Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ ja ☒ nee
(Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)
- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☐ ja ☐ nee
- Zo nee, toelichting: :
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? :
- o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? :

8. Sanitair, riolering en keuken

- a Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : 30+ jaar (schatting)
- c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, welke niet? :
- d Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee
- e Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? :
- g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : 20+ jaar (schatting)
- h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : 20+ jaar (schatting)
- Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? :
- i Heeft u een kokend water kraan? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)
- Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe : :

Vragenlijst over de woning

oud is deze kraan ongeveer?

9. Diversen

- a Wat is het bouwjaar van de woning? : 1964
- b Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?
(bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke en waar? :
- c Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d Is er sprake van loden leidingen in de woning? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?
(Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- f Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- g Heeft u elders lekkages gehad?
(dus los van het dak/ sanitair/ riolering) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- h Is de grond verontreinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- i Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☐ n.v.t ☒ ja ☐ nee
- Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? : Is verwijderd maar zat onder bestrate deel links voor de keuken.
- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee
- j Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- k Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, waar? :
- Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, wanneer? :
- Zo ja, door welk bedrijf? :

Vragenlijst over de woning

l Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

Zo ja, waar? :

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

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : paardenstal is bijgebouwd - ongeveer 20 jaar geleden.
Huis is van binnen geheel verbouwd - ongeveer 40 jaar geleden.

Zo ja, in welk jaartal? : rond 1985

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : De paardenstal is gebouwd door bouwbedrijf Poortman.
Bouwbedrijf Poortman heeft ook altijd de verbouwingen van het huis begeleid en uitgevoerd.

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

Zo ja, welke? :

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

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

Zo ja, welke label? : C

10. Vaste lasten

a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 1.556,-

Belastingjaar? : 2026

b Wat is de WOZ-waarde? € 976.000,-

Peiljaar? : 01/01/2025

c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 0,-

Belastingjaar? : niet bekend

d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) € 630,-

Belastingjaar? : 2026

e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 157,-

Elektra: € 140,-

Water: € 19,-

Stadsverwarming: € 0,-

Anders: : stadsverwarming niet van toepassing

Vragenlijst over de woning

Te weten:	€.....
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	1089
Elektriciteit hoog (kWh):	niet beken
Elektriciteit laag (kWh):	niet beken
Elektriciteit totaal (kWh):	5473
Water (m ³):	54
Stadsverwarming (GJ):	nvt
Anders:	nvt
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	1
f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?	:
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? <i>Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.</i>	☐ ja ☐ nee
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	€.....
Duur:	:
g Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	€ 0,-
Heeft u alle canons betaald?	☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee
Is de canon afgekocht?	☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee
Zo ja, tot wanneer?	:
h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	☒ ja ☐ nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	☐ ja ☒ nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	:
i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	☐ ja ☒ nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	:
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	€.....
11. Garanties	
a Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?	:

Vragenlijst over de woning

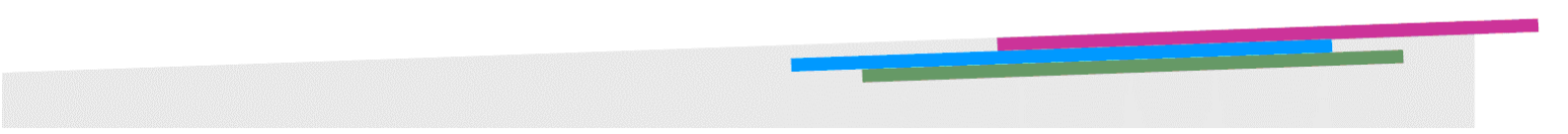
12. Nadere informatie

- a Overige zaken : op basis van beschikbare informatie ingevuld
(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

Vragenlijst over de woning

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

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



Van Ditshuizen Makelaardij

Wij zijn 'van hier'. Goed ingevoerde locals, stevig geworteld in Zuidwest-Drenthe en de Kop van Overijssel. En dus niet zo van borstkloppen en dikdoenerij. Net als onze klanten eigenlijk. Die gaan ook graag recht door zee. Doe maar gewoon en kom je afspraken na. Daar houden we van in Meppel en Dwingeloo. Gouden bergen? Liever zijn we realistisch over de opties. Zeg het zoals het is, want daarmee kom je 't verst.

Onze klantbeoordeling bewijst het. Van Ditshuizen Makelaardij scoort op eredivisioniveau in de branche en daar past geen bescheidenheid. We zijn trots op een respectabele lijst met negenplussen, variërend voor lokale marktkennis en begeleiding tot sterke communicatie én een klinkend eindresultaat. Stuk voor stuk rapportcijfers waarop we in de schoolbanken jaloers waren geweest.

Van Ditshuizen Makelaardij is in veel gevallen een slimme keus.

Partner in de zoektocht naar een geschikte (recreatie)woning of verkoop van een eigen huis, maar de specialist uit Meppel en Dwingeloo heeft veel meer zakelijke expertise in eigen huis, die op enig moment in een mensenleven goed van pas kan komen. Benieuwd wat wij voor u kunnen betekenen? We maken graag vrijblijvend kennis!



Jules van Ditshuizen
NVM Makelaar - Taxateur
RMT / VastgoedCert



Susan Otten-Drenth
NVM Makelaar - Taxateur
RMT / VastgoedCert



Romy Bouma
Commercieel Medewerker
Binnendienst



Frederiek Grit-Dinkla
Assistent Makelaar
ARMT / VastgoedCert



Floor Redeker
Commercieel Medewerker
Binnendienst



Marjan van Ditshuizen
Administratief Medewerker
Binnendienst

Van Ditshuizen Makelaardij
Prinsengracht 22
7941KD Meppel
0522-746021
info@vanditshuizen.nl



Van Ditshuizen Makelaardij
Brink 33
7991CJ Dwingeloo
0521-743021
info@vanditshuizen.nl