

TE KOOP

Oude Steeg 30 te Gees



Vraagprijs € 495.000,- kosten koper

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

Beschrijving:

Gees is een klein esdorp, gelegen in de gemeente Coevorden. Het karakter van het esdorp of zanddorp is nog goed te zien aan de vele Saksische boerderijen. Een deel van het dorp ten oosten van de Dorpsstraat is beschermd dorpsgezicht. Gees heeft maar weinig nieuwbouw en heeft daardoor zijn oorspronkelijke karakter behouden. Gees is gebouwd op een rug van dekzand en keileem te midden van fraai natuurschoon. De marke van Gees kenmerkt zich enerzijds door grote essen en groenlanden langs de Geeserstream.

De helft van het dorpsgebied wordt ingenomen door de bossen en heidevelden van de 1600 hectare grote Boswachterij Gees. Deze bossen zijn in de jaren dertig aangeplant op de heidevelden. Met de Hooge Stoep is er echter nog een groot heideveld bewaard gebleven. Een opvallende bezienswaardigheid is een enorme zwerfkei van dertigduizend kilo, die begin jaren zestig in een akker op de es werd gevonden. Het dorp heeft ruim 600 inwoners, authentieke Drenten, maar ook mensen van buiten de provincie, jong en oud en van allerlei gezindten. Het dorp ligt in driehoek Hoogeveen, Emmen, Coevorden, 18 kilometer ten oosten van Hoogeveen, 20 kilometer ten westen van Emmen en 15 kilometer ten noorden van Coevorden. (citaat www.geesweb.nl) Goed bereikbaar en gelegen nabij uitvalswegen.

De aangeboden woning ligt in het begeerlijke oude midden van Gees. Het charmante bouwwerk stamt oorspronkelijk uit 1873 (BAG), en is door de tijd heen meermaals vertimmerd. De laatste jaren is met veel liefde voor het pand de laatste verbouwing ingezet. Daarmee is niet voorbijgegaan aan de verduurzaming, getuige het A-energielabel.

Het nieuwe rieten dak is geheel uitgevoerd als schroefdak (fijn voor de opstalpremie en brandveiligheid), er is veel moeite gedaan de originele elementen terug in het zicht te brengen en uit overtuiging is vrijwel uitsluitend gewerkt met natuurlijke bio-based bouwmaterialen waarbij gedacht mag worden aan houtwol en schapenwol als isolatiemateriaal en leemstuc voor de wandafwerking.

De meeste ruimtes zijn op niveau voltooid, maar de koper mag zich nog naar eigen smaak uitleven op de slaapkamer (BG), de badkamer (BG), de keuken en de centrale hal.

Achter het huis ligt een grote schuur, waarvan de koper mag besluiten of ie moet blijven (opknappen) of verdwijnen (voor een mooie en nog grotere achtertuin). Het op het achtererf gesitueerde voormalig kleinveestalletje biedt ruimte voor de zonnepanelen en de aangrenzende riante tuin biedt ruimte voor een kippenhotel met grote ren, een speelweide en naar believen een moestuin.

De voltooide delen zijn met veel zorg, aandacht voor het materiaalgebruik en toewijding aan het duurzaamheidsprincipe samengesteld en verworpen tot comfortabele en aangename verblijfsruimten, sereniteit ademend zonder de aandacht op te eisen.

Dit is een uitgelezen kans om in een historisch bouwwerk te wonen zonder de minder comfortabele elementen daarvan te ervaren. De situering in het oude Gees, met door de eeuwen heen grillig gevormde erfgronden is een traktatie op zich. Toch is er volop privacy, en uitstekend contact met de burens.

Trefwoorden voor dit thuis zijn: warm, leemstuc, hout, duurzaam, afwerking, karakteristiek, zonder scherpe randen, potentie, ruimte, geborgenheid.

Voor de indeling verwijzen we graag naar de plattegronden.

Kenmerken:

Overdracht

Aanvaarding	In overleg
Vraagprijs	€ 495.000 kosten koper
Vraagprijs per m ²	€ 4.670
Status	Beschikbaar

Bouw

Soort woonhuis	Woonboerderij, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1873
Specifiek	Beschermde stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Zadeldak bedekt met riet

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten	
Wonen	106 m ²
Externe bergruimte	207 m ²
Perceel	1.350 m ²
Inhoud	437 m ³

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers
Badkamervoorzieningen	2 douches, toilet, en wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Dakraam, glasvezelkabel, mechanische ventilatie, en zonnepanelen

Energie

Energie label	A
Isolatie	Dakisolatie, eco-bouw, muurisolatie, vloerisolatie en grotendeels HR++ glas

Verwarming

Cv-ketel	Intergas HRE 28/24A (gas gestookt combiketel uit 2026, eigendom)
----------	--

Kadastrale gegevens

Oppervlakte	OOSTERHESSELEN E 1972
Eigendomssituatie	1.350 m ² Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg, in bosrijke omgeving en in centrum
Tuin	Tuin rondom

Bergruimte

Schuur/berging	2 Vrijstaande stenen bergingen
Voorzieningen	Elektra

Isolatie	Geen isolatie
Garage	
Soort garage	Garage mogelijk, parkeerplaats en vrijstaande stenen garage
Capaciteit	4 auto's?
Voorzieningen	Elektra
Isolatie	Geen isolatie
Parkeergelegenheid	
Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein en openbaar parkeren

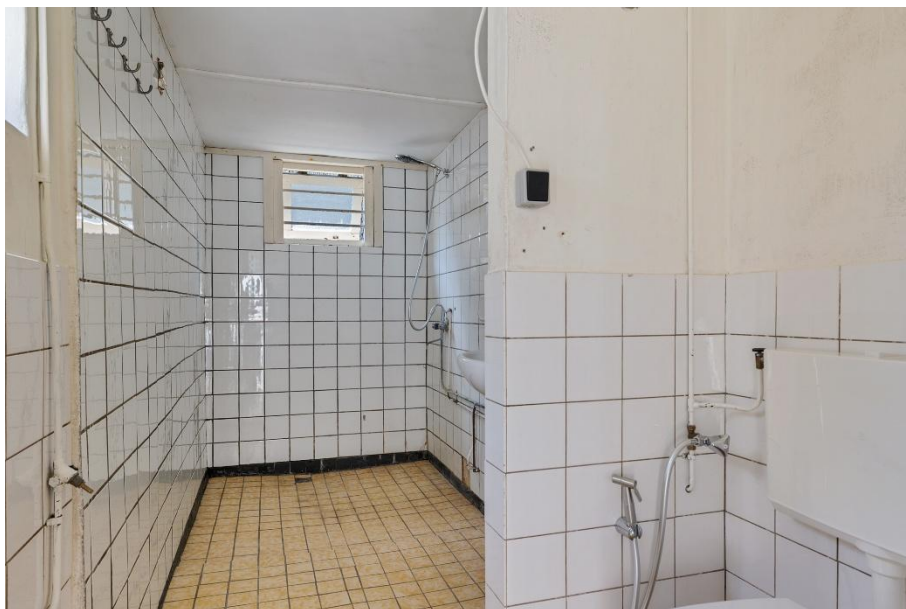
De in deze brochure opgenomen meetstaat en energielabel zijn in hun volledige omvang digitaal beschikbaar via move of op aanvraag.

























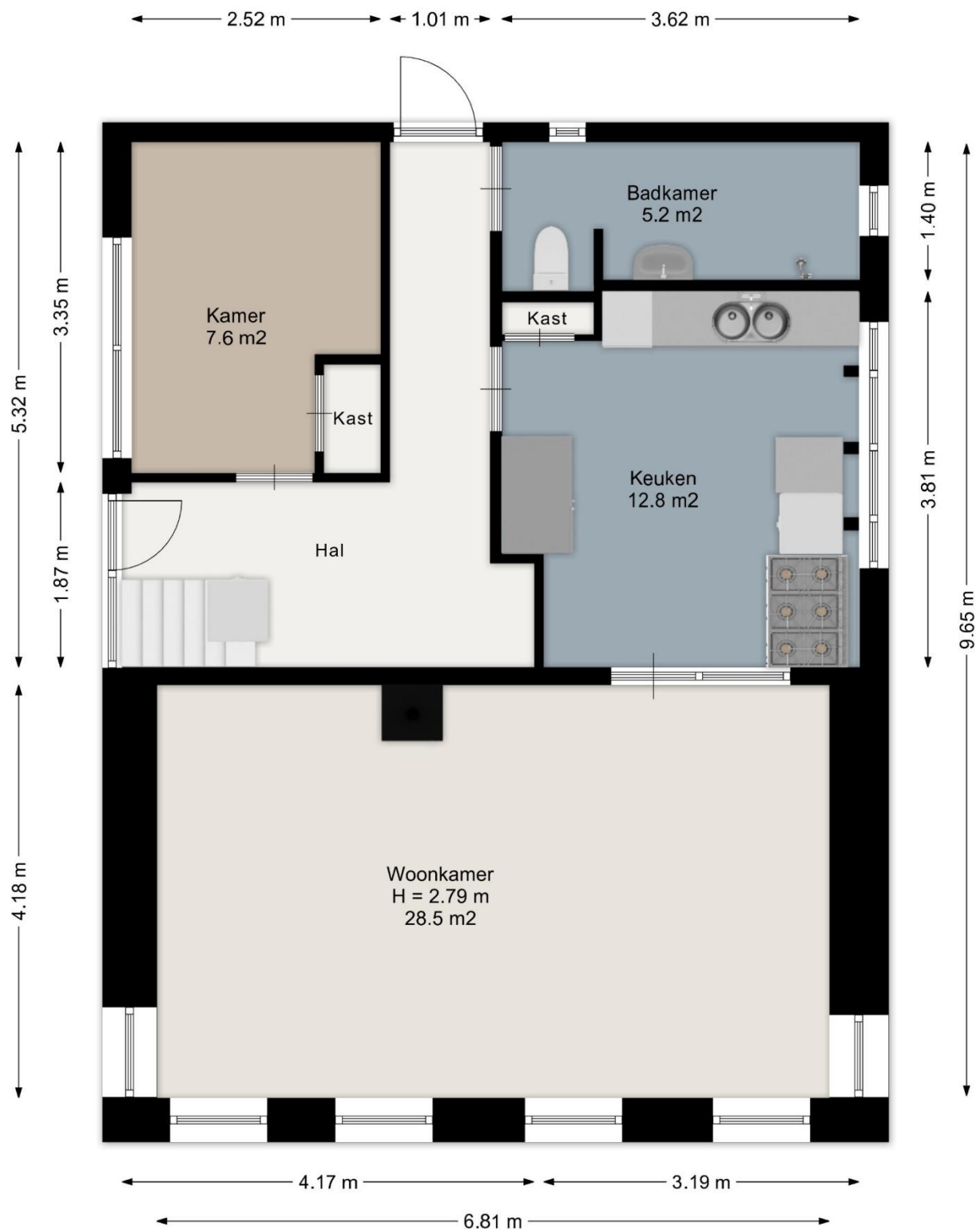




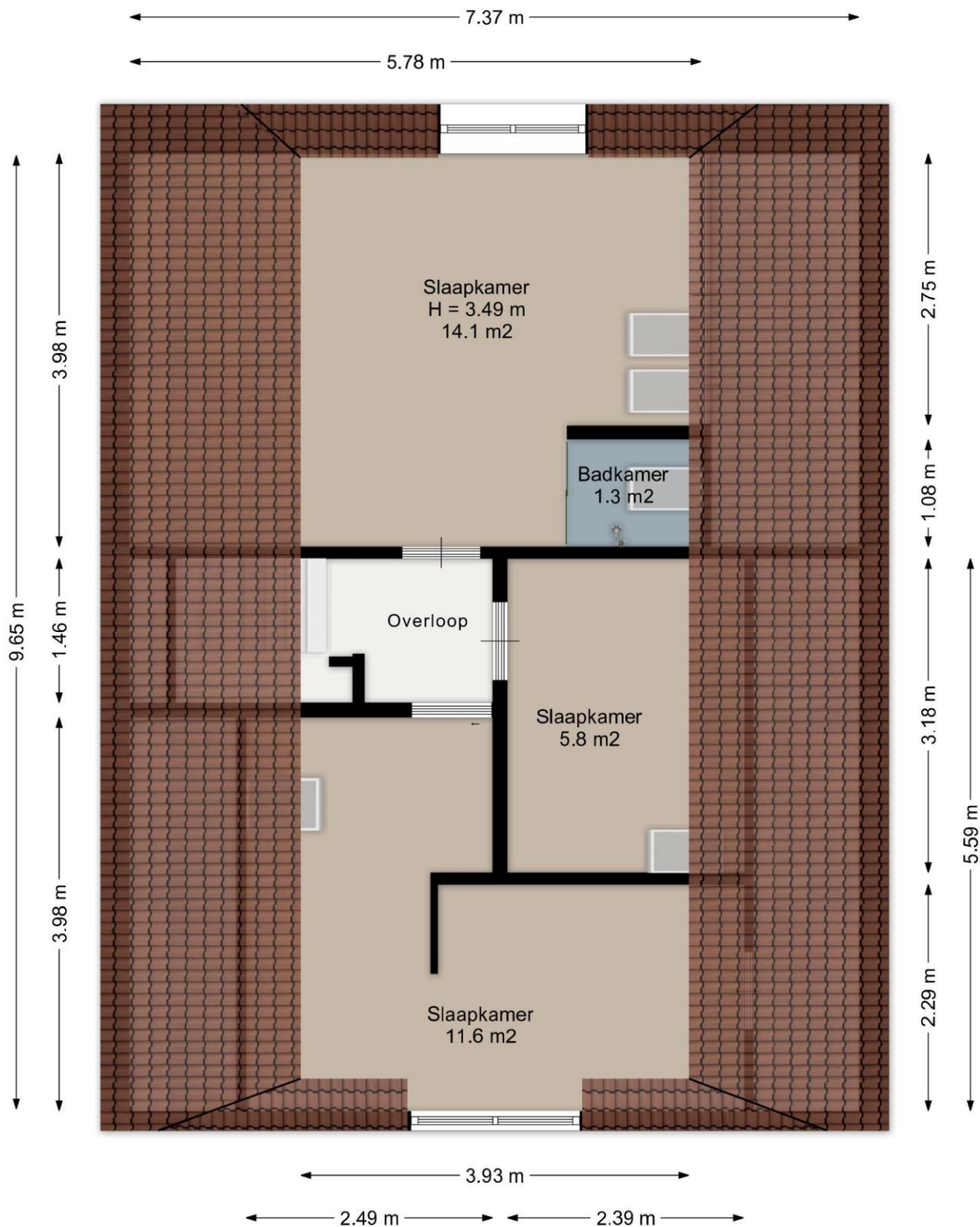




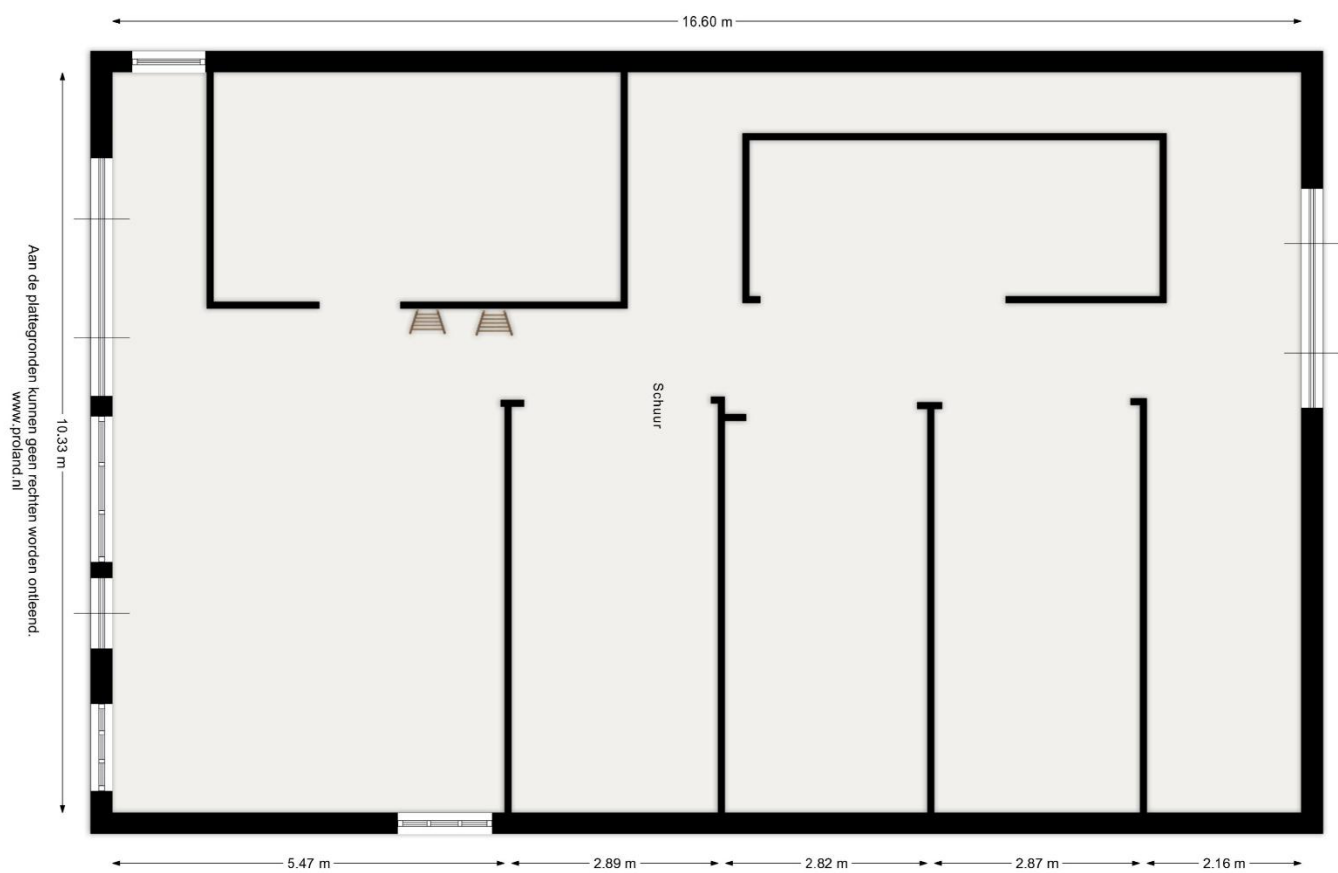
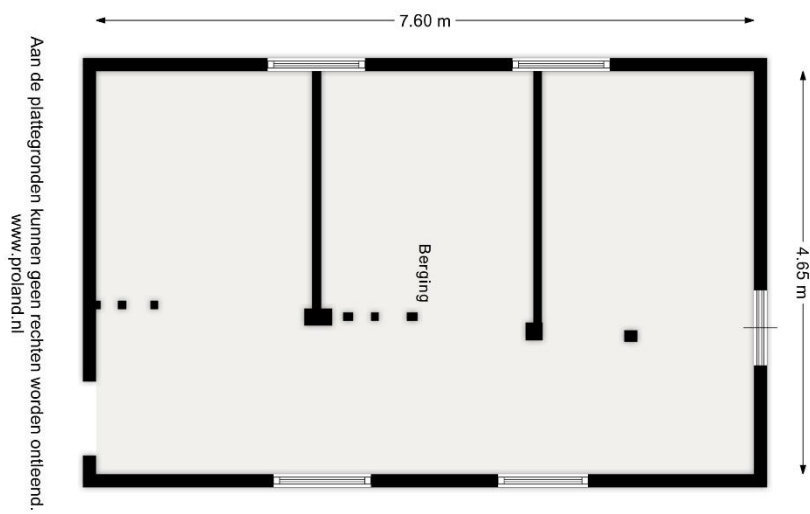




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



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





Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 1000

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Kadastrale gemeente Oosterhesselen

Sectie E

Perceel 1972

kadaster

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Oude Steeg 30, 7863 PG Gees

Datum:

04-06-2026

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	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



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

Lijst van zaken



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

Lijst van zaken



Overig

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

Ja Nee Gaat mee Moet worden overgenomen

CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

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

plaats en datum:

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

plaats en datum:

Vragenlijst voor de verkoop van een woning



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: Oude Steeg 30, 7863 PG Gees

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? : Het houthok met blauwe zonnepanelen van buurman op nr 28 (parallel aan de landbouwschuur) staat met een deel van het achterste stuk op onze grond (kadastraal gezien).

- 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? : Het houthok met blauwe zonnepanelen van buurman op nr 28 was al gerealiseerd voordat wij het huis kochten. Na deze vaststelling hebben we met deze burens gezamenlijk een schutting geplaatst op de logische lijn van een hoek van het perceel naar de achterwand van dit houthok. Er is gezamenlijk besloten hierover kadastraal niets vast te leggen aangezien het een kleine afwijking t.o.v. de kadastrale grens betrof.

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

Vragenlijst over de woning

- Zo ja, graag nader toelichten: : 1. zie Houthok hierboven. 2. Het schuurtje van de buurman op nr 28 Dat staat direct achter het woonhuis heeft een op ca. 2m hoogte een overhang over de perceelgrens van circa 20 cm.
- 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) erfdiensbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)
- Zo ja, welke? : Recht van weg met de burens op nr. 32. Zij hebben recht om via onze oprit hun achtertuin op minst bezwarende wijze te bereiken, wij hebben recht om via de grond naast onze landbouwschuur en het schuurtje/stalletje over hun grond de tuin achter het schuurtje/stalletje te bereiken.
- 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 : hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:
- Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? :
- Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? :
- Welke zaken zijn van de huurder en mag hij : verwijderen bij ontruiming?

Vragenlijst over de woning

(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.)

Zo ja, welke is/zijn dat?

:

n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, toelichting:

:

WOZ waarde verhoging is in 2020 deels teruggedraaid na indiening van een bezwaar.

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?

:

Er is nog een analoge gas- en elektriciteitsmeter. Naar aanleiding van de wettelijke wijzigingen is de verwachting dat deze in 2027 in opdracht van de netwerkbeheerder vervangen zal moeten worden in opdracht van de netbeheerder. Hierover is nog geen communicatie ontvangen van de netbeheerder.

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?

☐ ja ☒ nee

(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom?

:

s Hoe gebruikt u de woning nu?

:

Hoofdverblijf

(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

Vragenlijst over de woning

a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar? : Op het nog niet verbouwde achtergedeelte op de begane grond: keuken (geweest) en badkamer.

b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar? : Scheuren: zijgevels, achtergevel. Kleine beschadigingen: alle gevels.

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? : Gevels Z W O bij woonkamer 200 mm houtvezelplaat, dampremmer, leemstuc 2025.
Gevel W boven: 200 mm houtvezelplaat, dampremmer, leemstuc 2026.
Gevel O boven: 122 mm houtvezelplaat, 100mm schapenwolisolatie, dampremmer, leemstuc 2018.
Hierbij zijn de aansluitingen van de kozijnen luchtdicht afgewerkt met dampremmende folie en getapete naden ten behoeve van kierreductie en verbetering van de thermische schil.

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 van de gevels zijn er niet geïsoleerd? : BG achterhuis (keuken, hal, badkamer, slaapkamer BG)

d Zijn de gevels ooit gereinigd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : niet bekend

3. Dak(en)

a Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : N.V.T.

Overige daken: : 1969 landbouwschuur
2017 achterhuis
2021 stalletje/schuurtje
2023 voorhuis

b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar? : Landbouwschuur, geringe mate

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? : Huis was in verouderde matige staat toen wij het kochten.

Achterzijde van het woonhuis:
(situatie 2015)

- lekkend pannendak
- houtworm
- deels verrot dakbeschot
- zwakke constructie spant boven voordeur

Voorzijde van het woonhuis:

Vragenlijst over de woning

(situatie 2015)

- muurplaat zijgevel links was niet verbonden met de voorgevel
- muurplaat voorgevel links en rechts waren niet met elkaar verbonden

Dak landbouwschuur:

In originele staat met gebreken zoals scheve, doorbuigende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen.

Stalletje/schuurtje:

(situatie 2015)

- voorste spanten in slechte staat
- dakbeschot in slechte staat
- pannen verouderd

Constructie notities:

De constructie rondom het raamkozijn in de keuken (zuidmuur) dient definitief constructief versterkt te worden. Er is tijdelijk verstevigd via een draagbalk achter het knieschot en houten staanders.

De binnenmuur tussen keuken en hal is volgens de originele bestektekening een draagmuur.

Slaapkamer achterzijde: volgens het oorspronkelijke plan zou de constructie nog extra versterkt worden met knieconstructies aan noord- en zuidzijde.

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?

: Achterzijde van het woonhuis:

Oplossing: periode van 2015-2017 onderconstructie bij de spant van de voordeur geplaatst, rotte delen van het dakbeschot zijn vervangen, constructie van het dakkapel is vervangen, zowel constructie als beschot is professioneel behandeld tegen houtworm, aanpassing constructie voor dakramen, schroefdak riet geplaatst.

Voorzijde van het woonhuis: Oplossing:

- in 2023 muurplaat zijgevel links verbonden met de voorgevel
- in 2024 dakkapel vervangen, onderconstructie dak versterkt, muurplaat delen voorgevel hersteld en met elkaar verbonden, aanpassing constructie voor dakramen, rietenkap vervangen door schroefdak riet.

Stalletje/schuurtje: Oplossing:

Rond 2021 onderconstructie voorste sets spanten vervangen, dakbeschot vervangen, pannen waar nodig vervangen en in 2023 zonnepanelen door installatiebedrijf Sterk geplaatst.

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

Vragenlijst over de woning

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

: Het dak is volledig geïsoleerd.

Het dak bestaat uit twee delen die met elkaar zijn verbonden, voorheen was er sprake van een gedeelte pannen en een gedeelte riet. Nu is het voor het buitenaanzicht één rieten dak geworden, maar de opbouw van dakisolatie is daarentegen verschillend.

Voorzijde (voorheen riet) - medio 2017

Van binnen naar buiten:

16 mm. grenen planken

Intello dampremmer

sporen verdikt 170 mm, daartussen isovlas 70 mm en homatherm cl 100mm

35 mm sono/pavatex harde isolatieplaat 140 met veer en groef

18 mm ogb spanoplaat

Geschroefd riet ca 25 cm.

Achterzijde (voorheen pannen) - medio 2025

Van binnen naar buiten:

16 mm dakbeschot

gording (3 per dakvlak) & 3 spanten met daartussen 75 mm + 50 mm dutch blue label schapenwolisolatie

16 mm vuren dakbeschot / 18 mm OGB plaat

dampremmer

80 mm pavatex pavatherm combi

18 mm OGB plaat

Geschroefd riet ca. 30 cm.

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?

: grote landbouwschuur en stalletje/schuurtje zijn niet geïsoleerd

f Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting:

:

g Zijn de dakgoten lek of verstopt?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, toelichting:

: Dakgoot van de landbouwschuur is lek. Links van de voordeur woonhuis zit een doorvoeropening voor kabels door de muur onder maaiveld. Deze dient beter afgedicht te worden om doorsijpelen van oppervlaktewater bij regen te stoppen.

4. Kozijnen, ramen en deuren

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

: Vurenhout en meranti

b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

: 2026

Vragenlijst over de woning

- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, door wie? :
- c Functioneren alle scharnieren en sloten? ☐ ja ☒ nee
- Zo nee, toelichting: : Keukenraam vergt betere afstelling, sluit niet goed.
- 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? : HR++ glas in de alle ruimtes m.u.v. de raampjes in de
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de badkamer BG en het glas in de achterdeur.
glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke
type glas er is geplaatst)
- Beneden:
HR++ isolatieglas type Saint-Gobain SGG CLIMAPLUS,
argon gevuld, voorzien van Planitherm XN low-e
coating.
- Boven:
HR++ glas, argon gevuld, type Planabel Top
- Het HR++ glas is geplaatst in de bestaande houten
kozijnen. Voorafgaand aan plaatsing is houtrot
hersteld/vervangen en ook zijn de kozijnen
gecontroleerd door de timmerman (voorjaar 2026).
- Dakramen slaapkamers voorzijde:
Keylight TZP T 55x98 HR++ 2x
- Dakramen slaapkamer achterzijde:
Velux GGL CK04 2x (slaapkamer) HR++ 55x98
Velux GGL CK 02 1x (badkamer) HR++ 55 x 78
- Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ☐ ja ☒ nee
- Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : de beide raampjes in de badkamer BG
het glas in de achterdeur
- f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? ☐ ja ☒ nee
(Denk aan lekkende ruiten.)
- Zo ja, waar? :

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? : Bij het niet-verbouwde deel van het huis: Betonvloer
keuken, badkamer BG, binnenzijde gevel keuken,
keuken binnenmuur naar badkamer, deel van
onderzijde binnenmuur slaapkamer BG
- b Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, waar? : Geweest: In de woonkamer in de noordoostelijke hoek 1
dm2, net boven de betonvloer.

Vragenlijst over de woning

In het niet-verbouwde deel van het huis:
Betonvloer keuken, badkamer BG, binnenzijde gevel
keuken, keuken binnenmuur naar badkamer, deel van
onderzijde binnenmuur slaapkamer BG. Woonkamer in
de noordwesthoek net boven de betonvloer van zo'n 1
dm². Schimmel verwijderd voor het plaatsen van de
isolatie met wandverwarming.

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

Zo ja, waar? : Keuken, badkamer, gang, slaapkamer BG diverse oude
scheuren in de binnenmuren
Verbouwde gedeelte: her en der kleine scheurtjes in het
leem door te snel drogen of soms door werking
constructie.

- 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? : Op verschillende plaatsen nog niet verbouwde
achtergedeelte op de begane grond: hal, slaapkamer
BG, keuken en badkamer.

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

Zo ja, waar? : betonvloer in de keuken is verzwakt op de plak waar de
waterleidingen lopen van de watermeter naar de
keukenkraan. Betonvloer is niet waterpas.
Verdiepingsvloer keuken lag op balken die op het
raamkozijn rustten. Dat is opgevangen door het
verdikken van de balken en het plaatsen en het
koppelen van een verbindende balk in het knieschot van
de oostelijke slaapkamer door een timmerman. In
afwachting van een permanente oplossing (plaatsen latij
in zijgevel boven kozijn) heeft een andere timmerman
drie staanders laten staan in de keuken die het kozijn
verder ontzien.

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

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : Alleen de vloer in de woonkamer is geïsoleerd. Gedaan
in 2024.

Van boven naar beneden:
Vloerafwerking: 12 mm Klik-kurkvloer
Ondervloer: 7 mm Groene houtvezelplaat
Isolatie: 100 mm Homatherm 140 houtvezelisolatie
Egalisatie- / Uitvullaag: 10 mm leemstuc
Constructievloer (Bestaand): Dragende betonvloer
(rechtstreeks op zandbed)

Overige vloeren BG bestaan nog uit constructievloeren
rechtstreeks op zandbed.
Verdiepingsvloeren zijn geïsoleerd met 22mm pavatex
isolair en 2 mm kurk (slaapkamer zuid) of 7 mm groene
houtvezel ondervloerplaten (overloop, overige
slaapkamers).

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

Vragenlijst over de woning

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

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : Vloeren in keuken, hal, slaapkamer BG, badkamer BG

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: : Bij hoge grondwaterstand stond er soms water in de put waar de watermeter zit, tot boven de watermeter. Het beleid het waterschap is enkele jaren geleden gewijzigd en sindsdien doet dit zich niet meer voor.

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

Zo ja of soms, toelichting: : Soms put van de watermeter in keuken. Het betreft namelijk een niet-waterdichte putje met open zandvloer en gemetselde wand.

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 de woning? : In mei 2026 is een Intergas HRE 28/24 combi CV ketel geplaatst. De woning is voorzien van lagetemperatuurverwarming via wandverwarming in leemstuc. De grote slaapkamer beschikt over een afzonderlijke thermostaatregeling.

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

De douche ruimte bovenverdieping wordt verwarmd met MAGNUM elektrische vloerverwarming. Geplaatst in 2019.

De woning is voorzien van een Tesy warmtepompboiler (200 liter) voor hygienewater. Het toestel is uitgerust met een geïntegreerde warmtewisselaar voor koppeling met bijv. Zonneboiler. Geplaatst in 2022.

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): : Douche bovenverdieping 2019 MAGNUM elektrische vloerverwarming
Tesy EHVP 9S 200 60 warmtepompboiler (200 liter) voor hygienewater
CV Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24 A

Vragenlijst over de woning

- Type(nummer) van de installatie(s): : Tesy G000019855
Intergas 0434472602c02816
- Installatiedatum van de installatie(s): : Tesy EHVP 9S 200 60 warmtepompboiler
Magnum Mat 1,5 m2
CV Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24 A
Tesy warmtepompboiler 12-01-2022
Magnum vloerverwarming douche 15-02-2019
CV 22-05-2026
- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : Warmtepompboiler: 26-05 bovenunit van stof ontdaan, verder nog geen onderhoud
CV is bij schrijven net nieuw geplaatst, dus niet van toepassing.
Magnum vloerverwarming onderhoudsvrij
- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, door wie? : CV is net nieuw geplaatst, dus niet van toepassing.
Geplaatst door Hemmes Coevorden.
Magnum onderhoudsvrij. Tesy warmtepompboiler nog geen onderhoud door erkend bedrijf gehad.
- b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? ☒ ja ☐ nee
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)
- Zo ja, wat is u opgevallen? : De warmtepompboiler functioneert, maar produceert sinds plaatsing geen condenswater in de daarvoor bestemde uitvoer. De boiler staat echter niet waterpas, wat mogelijk de oorzaak vormt.
- 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? : Buitenkraan, geen schade.
- 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 : Wandverwarming lage temperatuur in woonkamer, slaapkamers op de buitengevel. Opmerkingen hierbij:
Woonkamer
* De zuidwand heeft, behalve circa 80 cm naast het raam, geen wandverwarming zodat daar een kast geplaatst kan worden.
* Aan de noordzijde is op ooghoogte ruimte vrijgelaten voor schilderijen e.d. Zie foto's In het midden van deze wand is geen wandverwarming geplaatst. Zie foto's
* Zie foto's voor exacte locaties van wandverwarming in slaapkamers O en W verdieping en woonkamer.

Vragenlijst over de woning

Slaapkamer achterzijde:

* mogelijkheid voor plaatsing thermostaatkraan.

West slaapkamer:

* toevoer warm water kan gemanaged worden via het betreffende ventiel bij de cv-verdeler.

Badkamer boven.

- Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? : Badkamer boven.
- Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? :
- Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? : n.v.t
- g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welke? : Niet verbouwde gedeelte van het huis: keuken, badkamer, slaapkamer BG en hal.
- 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: 21
- Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? : ☐ nader overeen te komen ☒ ja ☐ nee
- Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? : 405 Wp
(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? : Dmegc mono pv-paneel zwart 405
- Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? : n.v.t.
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: 2023 door Sterk Installaties te Nieuweroord.
- Installateur: : Sterk Installaties te Nieuweroord.
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ☐ ja ☒ nee
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: We hebben geen actueel overzicht hiervan vanwege analoge meter. De verwachte opbrengst voor de huidige locatie en positionering is volgens de factuur installateur 7334 Kwh, maar we denken dat dit in de praktijk mogelijk lager is.
- Aantal kWh: : We hebben geen actueel overzicht hiervan vanwege analoge meter. De verwachte opbrengst voor de huidige locatie en positionering is volgens de factuur installateur 7334 Kwh, maar we verwachten dat dit in de praktijk lager is.

Vragenlijst over de woning

- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : Ongeveer 7 jaar
- 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? : Nieuwe CV ketel geplaatst, dus niet van toepassing. Geen andere rookkanalen.
- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : De gaskachel is gebruikt tot mei 2026, nu dient de kachel en de kachelpijpen uitsluitend voor esthetische doeleinden. De kachel was werkend maar dient onderhouden te worden alvorens deze weer gebruikt kan worden. De pijpen zijn nieuw en voor esthetische doeleinden en niet geschikt voor een gaskachel. De CV rookgasafvoer is nieuw en geplaatst in mei 2026.
- 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? : 2023: Groepenkast in huis en krachtstroom incl. verdeelkast in schuur is vervangen. Er zit ook een elektrische auto groep in. Langs de noordzijde van de grote schuur naar de kleine stal zijn aangelegd:
* elektra (10 mm kabel);
* riool;
* waterleiding;
* dikke lege mantelbuis.
En daarmee toekomstbestendig gemaakt om gemakkelijk aan te sluiten indien er een nieuw object wordt geplaatst.
De elektra in het verbouwde gedeelte van de woning (bovenverdieping en woonkamer is geheel vervangen inclusief naar de meterkast met uitzondering van de bedrading en de schakelaar in het trapgat, omdat deze nog tijdelijk in gebruik is. De bedrading, schakelaars en stopcontacten van de woonkamer zijn gecontroleerd door installateur zie factuur.
- Er is voorbereiding aanwezig voor hotelschakeling aan beide zijden van het bed (slaapkamer achterzijde). Bekabeling voor hotelschakeling van de overloop is al aangelegd naar de verste lasdoos in de technische ruimte. De huidige kabels naar de schakelaar naast de trap kunnen na plaatsing nieuwe schakelaar verwijderd worden.
- Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welke? : Niet perse gebreken, meer aandachtspunten:
* Elektriciteitskabels bij verlichting deur: extra kabelmantel (buis) om de geïsoleerde kabel ontbreekt aan binnenzijde tot muurdoorvoer.

Vragenlijst over de woning

* In de woonkamer zijn twee wanddozen in de leem verwerkt:

* schuin boven de draagbalk;

* bij het plafond boven de lichtschakelaar.

* Elektra benedenverdieping achterhuis dient opnieuw aangelegd te worden wegens veroudering en/of beschadiging. M.u.v. De bedrading die van de meterkast naar verbouwde delen gaat.

* In de woonkamer is de lichtgroep gecombineerd met een enkel stopcontact. Overige stopcontacten staan op een eigen groep.

* Er is een reguliere groep met een enkele aftakking van de woonkamer naar een stopcontact bij het fornuis in de keuken.

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

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting: :

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?: Via warmtepompboiler als WTW. Deze zuigt lucht aan uit douche verdieping en nok en blaast dit naar buiten via dakdoorvoer. De ventilatiebuis is in 2026 geplaatst. De warmtepompboiler heeft geen onderhoud door installateur gehad. Aan de zuidzijde van het dak zit een recente ventilatie-dakdoorvoer met een prop erin. Deze kan opnieuw ingezet worden.

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : 3 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? : 2 jaar

8. Sanitair, riolering en keuken

a Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke? : Alle wastafels, douche, toilet, gootstenen en kranen
Badkamer BG: toilet, keukenblok zijn in matige staat.
Kit op vloer van douche slaapkamer is aan vervanging toe,

Vragenlijst over de woning

- b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : Badkamer BG is uit 1969.
Douche slaapkamer verdieping is nieuw geplaatst in 2019.
- 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? : Riolering zuidzijde had onvoldoende afschot na vervanging door nieuw. Dit is volledig hersteld.
- 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? : Niet in gebruik, zit onder de oprit.
- g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : 1970
- h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : n.v.t.
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 oud is deze kraan ongeveer? :

9. Diversen

- a Wat is het bouwjaar van de woning? : ca. 1873
- b Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
(bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)
Zo ja, welke en waar? : Asbest golfplaten op de landbouwschuur en vermoedelijk nog een asbestplaat als plafond in de badkamer BG. Mogelijk asbesthoudende vensterbank in slaapkamer BG. De esthetische gaskachel heeft geen asbestkoord, koord is namelijk uit 2015 .
- 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? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

Vragenlijst over de woning

- 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 er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee
- j Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? ☒ ja ☐ nee
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
- Zo ja, waar? : Zoals gebruikelijk op een boerderij: sporadisch een rat bij de kippen, marter op het erf, muizen, insecten zoals motten en mieren in huis, bijen in de gevels.
- k Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, waar? : In het bestaande hout in de kap en constructie van de achterzijde woonhuis heeft houtworm gezeten, dit is behandeld door een professioneel bedrijf. In de landbouwschuur is houtworm, zwam en mogelijk boktor actief. In het stalletje is geen actieve houtworm/boktor bekend.
- Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☐ n.v.t ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, wanneer? : 2015
- Zo ja, door welk bedrijf? : Fonville
- 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? : Bovenverdieping en woonkamer is verbouwd gedurende afgelopen 11 jaar.
Sloop aanbouw huis (klompenhok) in 2018
Composthok geplaatst in 2020
Kippenhok gebouwd in 2022
- Zo ja, in welk jaartal? : Bovenverdieping en woonkamer is verbouwd gedurende afgelopen 11 jaar.
Sloop aanbouw huis (klompenhok) in 2018

Vragenlijst over de woning

- Composthok geplaatst in 2020
Kippenhok gebouwd in 2022
- Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : Rest4U, A Dekens, Jan Slagter, Siem service, Sterk, Rietdekker Lijfering, Omnivast, Rietdekker Aasman.
- n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
(voorheen bouwvergunning)?
- Zo ja, welke? : Plaatsing composthuis en kippenhok
- 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? : A

10. Vaste lasten

- a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 403,-
Belastingjaar? : 2026/2025
- b Wat is de WOZ-waarde? € 278.000,-
Peiljaar? : 2025
- c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 149,-
Belastingjaar? : 2026
- d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? € 447,-
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)
Belastingjaar? : 2025
- e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 144,-
Elektra: € 32,-
Water: € 48,-
Stadsverwarming: € 0,-
Anders: : N.v.t.
Te weten: € 0,-
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 1023
Elektriciteit hoog (kWh): 0
Elektriciteit laag (kWh): 0
Elektriciteit totaal (kWh): 888
Water (m³): 277
Stadsverwarming (GJ): 0

Vragenlijst over de woning

Anders: n.v.t.

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 5

f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? ☐ ja ☒ nee
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Zo ja, welke? :

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? ☐ ja ☐ nee
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

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? ☒ ja ☐ nee
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke? : Garantie CV installatie, rieten kap, zonnepanelen installatie, HR++ glas

12. Nadere informatie

a Overige zaken : Onder de voorgevel lopen diverse leidingen naar buiten, waaronder:
(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten) * telefoon;
* coax ziggo
* Mantelbuis

Voorgevel: leidingen en kabels overzicht (2019)

Van links naar rechts:

Op 15 cm blauwe gevlochten kabel

Op 162 cm ca 20mm grijze kabel

Op 380 cm ca 9mm grijze kabel (coax)

Op 500 cm dikke zwarte buis

Vragenlijst over de woning

Op Ca. 550 cm electra kabel 25mm + koppelstuk

Zijgevel zuid vanaf voorgevel

Op 440 cm zwarte buis

Twee rioolleidingen

Rioolleiding 1 loopt vanaf het stalletje langs het huis naar de put aan de straat.

Rioolleiding 2 loopt vanaf de zuid muur van de badkamer BG naar voren en vervolgens voorlangs het huis zon 50 cm uit de gevel. Ter hoogte van de noordwesthoek van het huis is een verbindingstuk geplaatst voor toegang voor onderhoud.

Er ligt naast de rioolleiding naar het stalletje ook een loze mantelbuis voor toekomstig gebruik naar het stalletje, een waterleiding en een dikke 10mm elektriciteitskabel voor krachtstroom naar de zonnepanelen en het stalletje. Ook loopt er elektriciteitskabel naar de landbouwschuur.

Vragenlijst over de woning

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

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

ONDERTEKENING

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

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

Naam:
Plaats:
Datum:

Naam:
Plaats:
Datum:

Handtekening:

Handtekening:

Gegevens NVM-makelaar

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

Meetcertificaat

Object:	Woning	Opgemaakt door	Proland
Adres	Oude Steeg 30	Datum van meetrapport:	04-06-2026
Plaats:	Gees	Bijzonderheden:	Geen

Wonen (GOW)	106.3 m ²
Overige inpandige ruimte (GOOIR)	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	m ²
Externe bergruimte: berging (GOEB)	206.8 m ²
Inhoud	1289.1 m ³

Ingemeten volgens de Meetinstructie

Het project is gemeten en berekend volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en de Meetinstructie Bruto inhoud woningen, versie juli 2019. Inclusief de Lijst met vragen en antwoorden, versie januari 2023. Deze zijn gebaseerd op NEN2580: 2007/C1:2008.

De genoemde oppervlakten en inhoud zijn te herleiden uit de meetstaat in dit rapport.

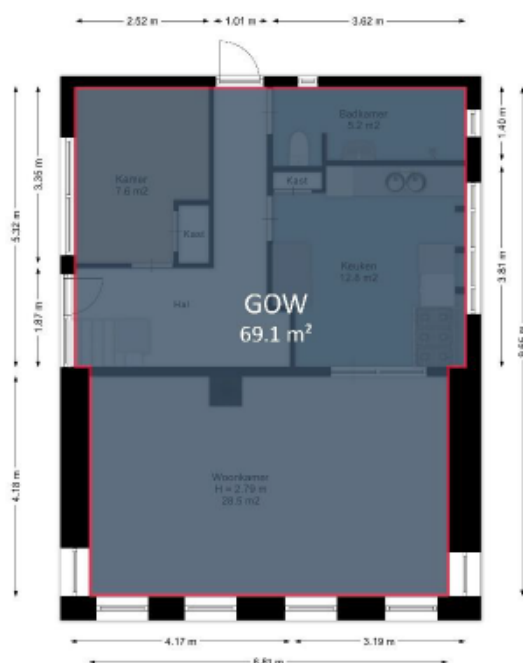
Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

MARKERINGEN: Begane grond

Meetstaat

Begane grond

Wonen (GOW)	69.1 m ²
Overige inpandige ruimte (GOOIR)	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (GGBR)	m ²
Externe bergruimte: berging (GOEB)	m ²
Inhoud	287.2 m ³



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

Legenda vlakkentekening:

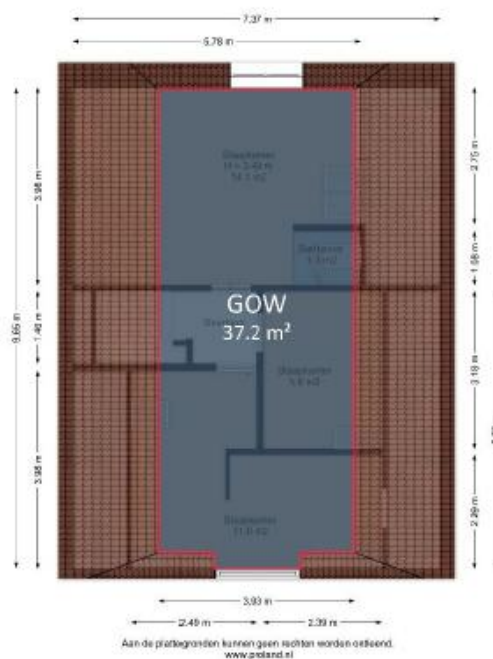
				
Gebruiksoppervlakte Wonen	Gebruiksoppervlakte Overige Inpandige Ruimte	Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden Buitenruimte	Gebruiksoppervlakte Externe Bergruimte	Vides/Schalgat > 4m ²

MARKERINGEN: Eerste verdieping

Meetstaat

Eerste verdieping

Wonen (GOW)	37.2 m ²
Overige inpandige ruimte (GOOIR)	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	m ²
Externe bergruimte: berging (GOEB)	m ²
Inhoud	149,4 m ³



Legenda vlakkentekening:

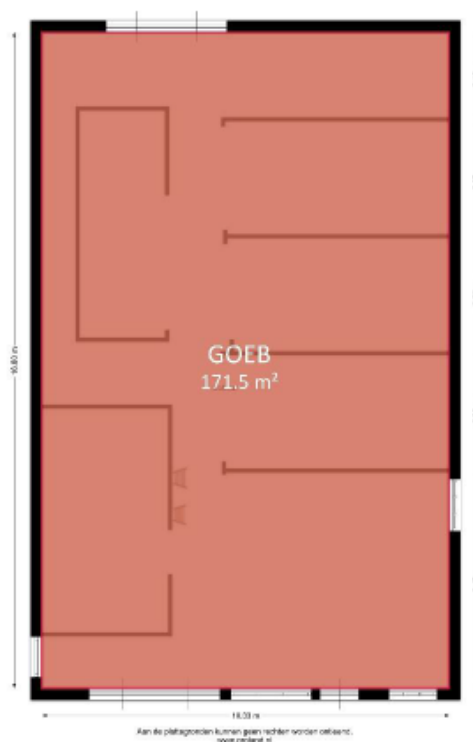


MARKERINGEN: Schuur

Meetstaat

Schuur

Wonen (GOW)	m ²
Overige inpandige ruimte (GOOIR)	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	m ²
Externe bergruimte: berging (GOEB)	171.5 m ²
Inhoud	1164.4 m ³



Legenda vlakkentekening:

				
Gebruiksoppervlakte Wonen	Gebruiksoppervlakte Overige Inpandige Ruimte	Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden Buitenruimte	Gebruiksoppervlakte Externe Bergruimte	Vides/Schalgat > 4m ²

MARKERINGEN: Berging

Meetstaat

Berging

Wonen (GOW)	m ²
Overige inpandige ruimte (GOOIR)	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	m ²
Externe bergruimte: berging (GOEB)	35.3 m ²
Inhoud	124.7 m ³



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

Legenda vlakkentekening:

				
Gebruiksoppervlakte Wonen	Gebruiksoppervlakte Overige Inpandige Ruimte	Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden Buitenruimte	Gebruiksoppervlakte Externe Bergruimte	Vides/Schalgat > 4m ²

A

G	F	E	D	C	B	A ++++
	380	335	290	250	190	160

	Gevels	
	Daken	
	Vloeren	
	Ramen	
	Buitendeuren	
	Gevelpanelen	

	Verwarming	HR-107 ketel
	Warm water	Warmtepomp
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
	Koeling	Geen koeling
	Zonnepanelen	8.505 Wp
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Warmteverlies

Uw woning
160,32 kWh/m²

veel warmte verlies

212
doel:
Standaard voor
woningisolatie

weinig warmte verlies

 **Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer** groot

Energieadviseur
R.B.V. van Ommen Kloeke

Energie label

Advies

Verbeter Je Huis

Technische details

Meer informatie

Uitleg energielabel en indicatoren

Doel van het energielabel

Het energielabel laat zien hoe zuinig uw woning met energie omgaat. U kunt het gebruiken om uw woning te verbeteren en voor te bereiden op de toekomst.

- Hoe groener het label, hoe zuiniger uw woning.
- In 2050 willen we in Nederland en Europa dat woningen geen aardgas of andere fossiele energie meer gebruiken.
- Als u nog aardgas gebruikt voor verwarming, is het goed om u alvast voor te bereiden.
- Dit energielabel laat zien welke mogelijkheden er zijn om uw woning te verbeteren.

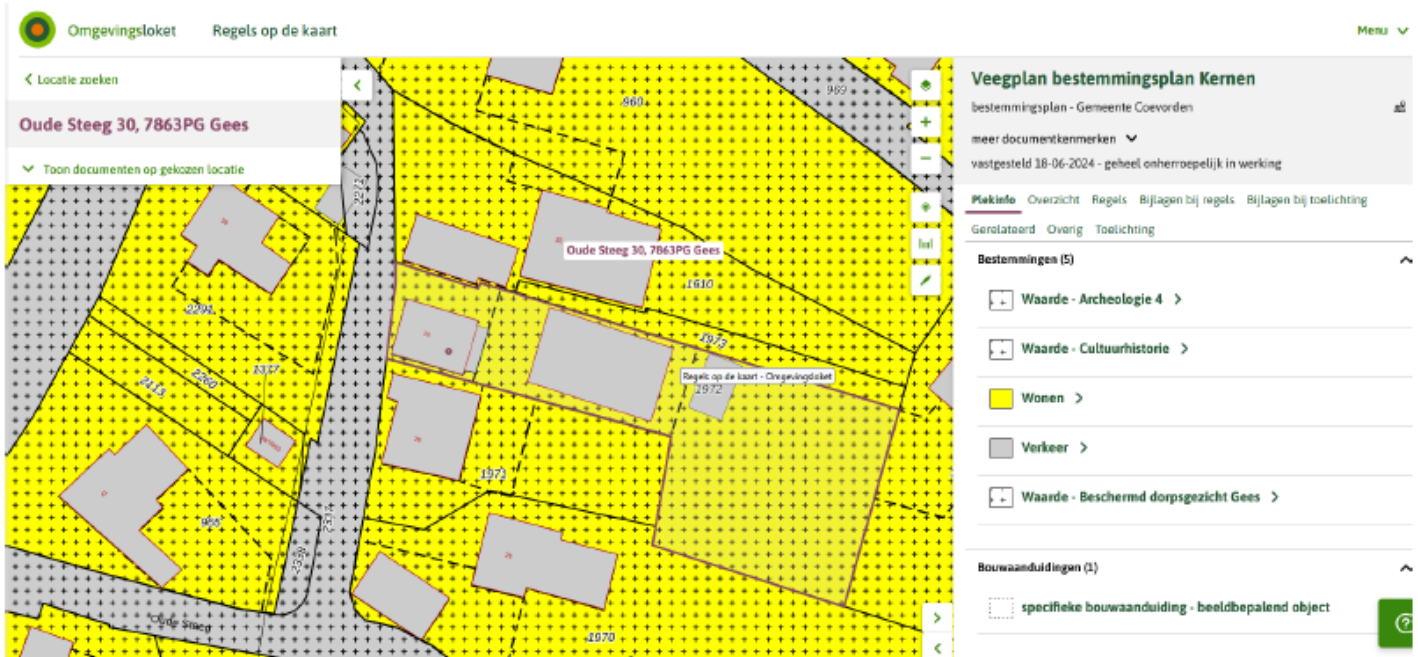
Hoe wordt het energielabel bepaald?

Het energielabel wordt bepaald door een energieadviseur. Die verzamelt technische informatie over uw woning, zoals de isolatie en het type verwarmings- en ventilatiesysteem. Daarna bepaalt een computerprogramma het energielabel. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Let op: het energielabel gaat alleen over uw woning zelf. Het geeft geen informatie over het energieverbruik van apparaten, zoals de tv, wasmachine en koelkast, of over hoe zuinig u zelf leeft. Daarom is het energiegebruik op het energielabel niet hetzelfde als op uw energierekening.

Dit zijn de resultaten van uw woning

Toelichting

	A 141,58 kWh/m ²	Energie uit fossiele brandstoffen Hoe minder energie uit fossiele brandstoffen (zoals olie en aardgas) uw woning gebruikt, hoe beter het energielabel is. Het energielabel loopt van G (heel onzuinig) tot A+++ (heel zuinig). Hoeveel fossiele energie uw woning jaarlijks gebruikt, hangt af van de isolatie en de installaties voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Als u hernieuwbare energie gebruikt, heeft u minder fossiele energie nodig. Hernieuwbare energie kunt u opwekken met zonnepanelen, een zonneboiler of een warmtepomp.
	Wel lokale uitstoot	Lokale uitstoot door fossiele brandstoffen Om in 2050 geen fossiele brandstoffen meer te gebruiken, willen we in Nederland stoppen met het gebruik van aardgas en olie in woningen. Voor het energielabel kijken we alleen naar verwarming en warm water. Een sfeerhaard en gasfornuis worden niet meegenomen in de berekening.
	160,32 kWh/m ² Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie? ☒ ja ☐ nee	Warmteverlies Het warmteverlies geeft aan hoeveel warmte uw woning verliest in de winter. Hoe lager het getal, hoe beter. Een goed geïsoleerde woning verliest weinig warmte, vooral als kieren en naden dicht zijn en er een zuinig ventilatiesysteem is. Het warmteverlies van uw woning is jaarlijks 160,32 kWh per m ² . Met een warmteverlies van maximaal 212 kWh per m ² voldoet uw woning aan de Standaard voor woningisolatie. De Standaard voor woningisolatie geeft aan wanneer uw woning goed genoeg geïsoleerd is om over te stappen naar een verwarmingssysteem van ongeveer 70 graden, zoals sommige warmtenetten.
	32,61 kg CO ₂ eq/m ²	CO₂-uitstoot Bij het gebruik van fossiele energie komt CO ₂ vrij. Minder CO ₂ -uitstoot is belangrijk om de klimaatverandering tegen te gaan.
	35,9 %	Aandeel hernieuwbare energie Hernieuwbare energie (of duurzame energie) komt van de zon, biomassa, buitenlucht en uit de bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie. Hoe meer hernieuwbare energie uw woning gebruikt, hoe minder fossiele energie nodig is.
	Kans op hoge binnentemperaturen ☐ klein ☒ groot	Kans op hoge binnentemperaturen Door klimaatverandering worden de zomers in Nederland steeds warmer. U kunt uw woning koeler houden met maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerend glas en dakisolatie. Daardoor heeft u minder vaak een airco of andere koeling nodig om de temperatuur binnen prettig te houden. Bij de berekening van de kans op hoge binnentemperaturen is geen rekening gehouden met schaduw van bijvoorbeeld bomen of gebouwen naast de woning.



Artikel 38 Wonen

38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf;

woningen, uitsluitend in combinatie met zorg, ter plaatse van de aanduiding '**zorginstelling**';

één bovenwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**bovenwoning**';

met daaraan ondergeschikt:

kleinschalige kinderopvang waaronder gastouderopvang;

een rietdekkersbedrijf, ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - rietdekkersbedrijf**';

een rijwielhandel ter plaatse van de aanduiding '**rijwielhandel**';

een terras, ter plaatse van de aanduiding '**terras**';

een kantoor, ter plaatse van de aanduiding '**kantoor**';

één recreatiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**recreatiewoning**';

verblijfsrecreatie, in de vorm van kleinschalig kamperen, ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - verblijfsrecreatie**';

een onderdoorgang, ter plaatse van de aanduiding '**onderdoorgang**';

en bij de bestemming behorende:

tuinen, erven en verhardingen;

groenvoorzieningen;

parkeervoorzieningen;

speelvoorzieningen;

water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

verkeer- en verblijfsdoeleinden;

nutsvoorzieningen.

38.2 Bouwregels

38.2.1 Algemene bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende algemene bouwregels:

de gebouwen moeten binnen het bouwvlak, dan wel ter plaatse van de aanduiding '**erf**' worden gebouwd;

ten hoogste 50% van het bouwperceel mag met **bebouwing-gebouwen** worden bebouwd, tot een gezamenlijke

oppervlakte van ten hoogste 200 m², met dien verstande dat het bouwperceel niet groter is dan 500 m². Bij een

bouwperceelgrootte van meer dan 500 m², maar niet meer dan 1.000 m² zal de gezamenlijke oppervlakte ten

hoogste 300 m² bedragen en bij een bouwperceelgrootte van meer dan 1.000 m² zal de gezamenlijke oppervlakte ten

hoogste 400 m² bedragen;

het bepaalde onder b. is tevens van toepassing indien er sprake is van meerdere bouwpercelen als gevolg van

woningsplitsing conform artikel 59 lid 59.5 Splitsen van een woning;

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - minimum oppervlakte' moet het bouwvlak voor ten minste 70% worden bebouwd;

ter plaatse van de aanduiding

Beeldkwaliteit en ruimtelijke randvoorwaarden

Voor het bouwen van gebouwen en overige bouwwerken geldt dat:

ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Beeldkwaliteit en inpassing 1' er tevens nadere eisen worden gesteld, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Aelderhooghe, Aalden en het Erratum Beeldkwaliteitsplan

Aelderhooghe, Aalden ;

ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Beeldkwaliteit en inpassing 2' er tevens nadere eisen worden gesteld, zoals opgenomen in het Inpassingsplan Dorpsstraat 2, Noord-Sleen;

ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Beeldkwaliteit en inpassing 3' er tevens nadere eisen worden gesteld, zoals opgenomen in de Stedenbouwkundige randvoorwaarden Markeweg 2, Noord-Sleen;

ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Beeldkwaliteit en inpassing 4' er tevens nadere eisen worden gesteld, zoals opgenomen in de Stedenbouwkundige randvoorwaarden Nieuwe Krim 8-10, Nieuwe Krim;

ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Beeldkwaliteit en inpassing 5' er tevens nadere eisen worden gesteld, zoals opgenomen in de Stedenbouwkundige randvoorwaarden Mepperstraat 20-22, Meppen ;

ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Beeldkwaliteit en inpassing 6' er tevens nadere eisen worden gesteld, zoals opgenomen in de Stedenbouwkundige randvoorwaarden voormalige Parkschool, Coevorden ;

ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Beeldkwaliteit en inpassing 7' er tevens nadere eisen worden gesteld, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan historische kern Coevorden;

ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Beeldkwaliteit en inpassing 8' er tevens nadere eisen worden gesteld, zoals opgenomen in de Stedenbouwkundige randvoorwaarde Almaatsweg naast nr. 13, Benneveld ;

ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Beeldkwaliteit en inpassing 9' er tevens nadere eisen worden gesteld, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Ossehaar Fase A, Coevorden

ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Beeldkwaliteit en inpassing 10' er tevens nadere eisen worden gesteld, zoals opgenomen in de Beeldkwaliteitsplan Ossehaar Fase B en C, Coevorden;

ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Beeldkwaliteit en inpassing 12' er tevens nadere eisen worden gesteld, zoals opgenomen in de Stedenbouwkundige randvoorwaarden Havenstraat tussen 22 en 23, Schoonoord ;

ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Beeldkwaliteit en inpassing 13' er tevens nadere eisen worden gesteld, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Molenakkers II Dalen;

ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Beeldkwaliteit en inpassing 16' er tevens nadere eisen worden gesteld, zoals opgenomen in Bijlage 18 Stedenbouwkundige randvoorwaarden Wheempad 1, Zweeloo en Bijlage 19

Erfinrichtingsplan Wheempad 1, Zweeloo.

38.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

het aantal woningen per bouwperceel bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het op de verbeelding aangegeven aantal het maximum is;

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nieuwbouwlocatie' is nieuwbouw toegestaan met dien verstande dat er ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal woningen is toegestaan;

de goot- en bouwhoogte van de woning mogen ten hoogste respectievelijk 3,50 m en 9,00 m bedragen, met dien verstande dat:

de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze reeds hoger is;

ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m), minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de goot- en bouwhoogte niet minder respectievelijk niet meer mag bedragen dan op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte;

ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding aangegeven de goot- en bouwhoogte;

de dakhelling van de woning moet ten minste 45° bedragen, met dien verstande dat:

de dakhelling niet minder mag bedragen dan de bestaande dakhelling indien deze reeds kleiner is;

2.ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (°), maximum dakhelling (°)', de dakhelling niet minder respectievelijk niet meer mag bedragen dan de op de verbeelding aangegeven dakhelling;

ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' zal de voorgevel van een hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk in de aanduiding 'gevellijn' worden gebouwd;

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nokrichting' geldt dat de nokrichting van de woning hieraan evenwijdig dient te lopen;

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nokrichting 1' geldt dat de nokrichting van het hoofdgebouw evenwijdig is aan de gevellijn;

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nokrichting 2' geldt dat de nokrichting van het hoofdgebouw haaks is op de gevellijn.

Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

de gebouwen moeten binnen het bouwvlak, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd, waarbij de woning uitsluitend binnen het bouwvlak moet worden gebouwd;

het aantal woningen per bouwperceel bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het op de verbeelding aangegeven aantal het maximum is;

de goot- en bouwhoogte van de woning mogen ten hoogste respectievelijk 3,50 m en 9,00 m bedragen, met dien verstande dat:

de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze reeds hoger is;

ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m), minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de goot- en bouwhoogte niet minder respectievelijk niet meer mag bedragen dan op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte;

ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding aangegeven de goot- en bouwhoogte;

de dakhelling van de woning moet ten minste 45° bedragen, met dien verstande dat:

de dakhelling niet minder mag bedragen dan de bestaande dakhelling indien deze reeds kleiner is;

2.ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (°), maximum dakhelling (°)', de dakhelling niet minder respectievelijk niet meer mag bedragen dan de op de verbeelding aangegeven dakhelling;

ten hoogste 50% van het bouwperceel mag met bebouwing gebouwen worden bebouwd, tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 200 m², met dien verstande dat het bouwperceel niet groter is dan 500 m². Bij een bouwperceelgrootte van meer dan 500 m², maar niet meer dan 1.000 m² zal de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 300 m² bedragen en bij een bouwperceelgrootte van meer dan 1.000 m² zal de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 400 m² bedragen;

binnen het als 'erf' aangeduide gebied bedragen de goot- en bouwhoogte van de gebouwen ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m;

binnen het als 'erf' aangeduide gebied mogen gebouwen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd van de panden met de aanduiding 'karakteristiek';

binnen het als 'erf' aangeduide gebied bedraagt de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens tenminste 1 m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - minimum oppervlakte' moet het bouwvlak voor ten minste 70% worden bebouwd;

ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' zal de voorgevel van een hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk in de aanduiding 'gevellijn' worden gebouwd;

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nokrichting' geldt dat de nokrichting van de woning hieraan evenwijdig dient te lopen;

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nokrichting 1' geldt dat de nokrichting van het hoofdgebouw evenwijdig is aan de gevellijn;

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nokrichting 2' geldt dat de nokrichting van het hoofdgebouw haaks is op de gevellijn;

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Wonen - nieuwbouwlocatie' is nieuwbouw toegestaan met dien verstande dat op de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal woningen is toegestaan.

38.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

binnen het als 'b' aangeduide gebied bedragen de goot- en bouwhoogte van de gebouwen ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m;

binnen het als 'erf' aangeduide gebied mogen gebouwen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd van de panden met de aanduiding 'karakteristiek';

binnen het als 'erf' aangeduide gebied bedraagt de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens tenminste 1 m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;

ter plaatse van het adres Burg. de Kockstraat 57/57a t/m d, Oosterhesselen is de bouw van ten hoogste één bijbehorend bouwwerk toegestaan, met een oppervlakte die niet meer bedraagt dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m2)';

ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' is een bijgebouw toegestaan waarbij tevens geldt dat:

de oppervlakte maximaal mag bedragen de oppervlakte zoals weergegeven ter plaatse van de bouwaanduiding 'maximum oppervlakte (m2)';

dit bijgebouw gebouwd mag worden als het bestaande bijgebouw ter plaatse van de 'overige zone - te slopen bijgebouwen' gesloopt is ;

ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' zijn bijgebouwen niet toegestaan.

38.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2.00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet meer dan 1.00 m mag bedragen;

de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 5.50 m.

38.2.5 Dorpsstraat Noord-Sleen

In afwijking van het bepaalde in lid 38.2.1 tot en met 38.2.3 gelden t er plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - Dorpsstraat - Noord-Sleen' ~~golden~~ de volgende regels:

Schuurwoning

Voor het bouwen van ~~de gebouwen indien uit de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat er een schuurwoning gebouwd gaat worden~~ een schuurwoning gelden de volgende regels:

de gebouwen zullen binnen het bouwvlak worden gebouwd;

het aantal woningen bedraagt niet meer dan één per bouwvlak;

de goothoogte van de woning bedraagt minimaal 2.50 m en maximaal 3.50 m; ~~dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;~~

de bouwhoogte van de woning bedraagt maximaal 8 m; ~~dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;~~

de dakhelling van de woning zal ten minste 45° en ten hoogste 50° bedragen; ~~dan wel de bestaande dakhelling;~~

de maximale oppervlakte van de gebouwen bedraagt maximaal 200 m² met dien verstande dat:

de gevelbreedte minimaal 6 meter en maximaal 11 meter bedraagt;

de lengte minimaal 12 meter en maximaal 22 meter bedraagt.

Dorpswoning

Voor het bouwen van een dorpswoning gelden de volgende regels:

de gebouwen zullen binnen het bouwvlak worden gebouwd;

het aantal woningen bedraagt niet meer dan één per bouwvlak;

de goothoogte van de woning bedraagt maximaal 3,00 m; ~~dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;~~

de bouwhoogte van de woning bedraagt maximaal 8,0 m; ~~dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;~~

de dakhelling van de woning zal ten minste 45° en ten hoogste 50° bedragen ~~dan wel de bestaande dakhelling;~~

de maximale oppervlakte van de gebouwen bedraagt maximaal 200 m², met dien verstande dat:

de gevelbreedte minimaal 6,0 m en maximaal 11,0 m bedraagt;

de lengte minimaal 12 m en maximaal 22 m bedraagt.

Bestaande bebouwing Dorpsstraat 2

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

de gebouwen zullen binnen het bouwvlak, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd, waarbij de woning uitsluitend binnen het bouwvlak zal worden gebouwd;

het aantal woningen per bouwvlak bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;

de goot- en bouwhoogte van de woning zullen ten hoogste respectievelijk 3.50 m en 8,00 m bedragen, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;

de dakhelling van de woning zal ten minste 45° bedragen, dan wel ten minste de bestaande dakhelling indien deze kleiner is;

ten hoogste 50% van het bouwperceel zal met bebouwing gebouwen worden bebouwd, tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 200 m² indien het bouwperceel niet groter is dan 500 m². Bij een bouwperceelgrootte van meer dan 500 m², maar niet meer dan 1.000 m² zal de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 300 m² bedragen

en bij een bouwperceelgrootte van meer dan 1.000 m² zal de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 400 m² bedragen;

ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zullen de goot- en bouwhoogte van de gebouwen ten hoogste respectievelijk 3,00 m en 6,00 m bedragen;

ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zal de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens ten minste 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd.

38.2.6 Voormalige parkschool Coevorden

In afwijking van het bepaalde in lid 38.2.1 tot en met 38.2.3 gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige Parkschool Coevorden' gelden de volgende regels:

Gebouwen

de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

het aantal woningen bedraagt niet meer dan 3;

de goot- en bouwhoogte van de woning bedragen ten hoogste respectievelijk 6 m en 10,5 m;

de dakhelling van de woning bedraagt ten minste 45°;

ten hoogste 50% van het bouwperceel zal met bebouwing-gebouwen worden bebouwd, tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 200 m² indien het bouwperceel niet groter is dan 500 m². Bij een bouwperceelgrootte van meer dan 500 m², maar niet meer dan 1.000 m² zal de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 300 m² bedragen en bij een bouwperceelgrootte van meer dan 1.000 m² zal de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 400 m² bedragen

de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bedragen ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m;

bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevel van de woning worden gebouwd.

Overige bouwwerken

de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 5,5 m;

de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbaar toegankelijk gebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

38.2.7 Aelderstraat 1 Aalden

In afwijking van het bepaalde in lid 38.2.1 tot en met 38.2.3 gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - Aelderstraat 1 - Aalden' gelden de volgende regels:

Gebouwen

de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen in bouwdeel C ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bouwdeel c' wordt niet eerder verleend dan nadat bouwdeel A ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bouwdeel a' en B ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bouwdeel b' gereed zijn en op de voorgeschreven wijze gemeld zijn bij het college van burgemeester en wethouders;

de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste wat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';

de woningen worden minimaal twee tot ten hoogste zes aaneen gebouwd, met dien verstande dat maximaal 12 woningen worden gebouwd in het gehele als 'specifieke vorm van wonen - Aelderstraat 1' aangeduide gebied.

38.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de afmetingen en dakhelling van de bebouwing ten behoeve van:

het straat- en bebouwingsbeeld, waaronder begrepen de architectonische en/of cultuurhistorische waarde van andere bebouwing;

de landschappelijke inpassing;

de waterbergingscapaciteit;

de milieusituatie;

de verkeersveiligheid;

de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;

de bescherming en instandhouding van het openbaar groen en bomen.

38.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, met een omgevingsvergunning afwijken van:

het bepaalde in lid 38.2.2 onder a. in die zin dat een woning gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits: de zijdelingse en achterste bouwgrens met ten hoogste 5,00 m wordt overschreden;

de afstand tot de perceelsgrens ten minste 3,00 m bedraagt;
het bepaalde in lid [38.2.2](#) onder d. in die zin dat de goot- ~~en/~~ of bouwhoogte van een woning wordt vergroot tot ten hoogste respectievelijk 6,00 m en 10,50 m;
het bepaalde in lid [38.2.1](#) onder b. in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing maximaal 650 m² mag bedragen ~~of en~~ met een gezamenlijk volume van maximaal 2.500m³, mits:
de oppervlakte van het bouwperceel minimaal 2.000 m² bedraagt;
het bebouwde en onbebouwde deel van het bouwperceel met elkaar in een verhouding van 1:3 staan;
de onderlinge afstand tussen de bebouwing maximaal 8 m bedraagt;
er geen risico bestaat voor zelfstandig/bedrijfsmatig gebruik van het gebouw, zowel nu als in de toekomst;
er een clustering van bebouwing plaatsvindt;
het geheel wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfinrichtingsplan.

38.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
het gebruik of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
het gebruik of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
het gebruik of laten gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
het gebruik of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor bedrijfsmatig medegebruik, anders dan een aan-huis-gebonden bedrijf of beroep en anders dan het bedrijfsmatig medegebruik zoals genoemd in lid 38.1 onder d. tot en met f.

38.5.1 Voorwaardelijke verplichting Aelderstraat 1, Aalden

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - Aelderstraat 1 - Aalden' gelden aanvullend op het strijdige gebruik uit [38.5](#) de navolgende regels:

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in elk geval gerekend het gebruiken van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in [38.1](#) sub a opgenomen functie zonder de aanleg, binnen 26 weken na het in gebruik nemen van deze gronden, en instandhouding van een groenstrook binnen de bestemming [Groen](#), met een breedte van minimaal 2 meter, conform het beplantingsplan opgenomen in [Bijlage 20](#) van deze regels of een gelijkwaardig door het college goed te keuren inrichtingsplan;
het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 38.1 sub a opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg, binnen 26 weken na het gereed melden van bouwdeel C, en instandhouding, van de hagen en bomen, conform het beplantingsplan opgenomen in Bijlage 20 van deze regels of een gelijkwaardig door het college goed te keuren inrichtingsplan. .

38.6 Wijzigingsbevoegdheid

38.6.1 Wijzigingsbevoegdheid Deprogrammering woningbouw

~~Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:~~

~~de functieaanduiding 'specifieke vorm van Wonen - nieuwbouwlocatie' de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' en specifieke vorm van Wonen - nieuwbouwlocatie' verwijderen indien de bouwmogelijkheid voor de woning(en) niet voor 9 januari 2022 is benut, zijnde het feitelijk aanvangen van de bouw van de betreffende woning om grond van een onherroepelijke omgevingsvergunning.~~

Artikel 50 Waarde - Beschermd dorpsgezicht Gees

50.1 Bestemmingsomschrijving

De op de toetsingskaart voor '[Waarde - Beschermd dorpsgezicht Gees](#)' aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor de opbouw, het behoud en het herstel van de aldaar aanwezige natuurwetenschappelijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals mede verwoord in het aanwijzingsbesluit van 12 juli 1967 van de Ministers van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en opgenomen in [Bijlage 22](#) bij deze regels, alsmede voor de opbouw, het behoud en herstel van de aan de gronden eigen natuurlijke waarden.

Bij de opbouw, het behoud en het herstel van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden dient de (historische) ruimtelijke karakteristiek in acht te worden genomen. Deze karakteristiek wordt bepaald door de volgende ruimtelijke en functionele kenmerken:

de open ruimtes, zoals de brink, de esgronden en de open ruimtes tussen de bestaande bebouwing;
het grondgebruik rond de boerderijen en de tot woning verbouwde boerderijen;
de karakteristieke beplantingsstructuur bestaande uit (zware) bomen op de brink en vaak onregelmatig verspreid langs de wegen op de erven en op en rondom de huisweiden;

het materiaalgebruik van de boerderijen en de tot woning verbouwde boerderijen, de op de erven staande schuren en de erfverharding. Karakteristiek zijn met name de met stro bedekte daken en de hier en daar nog voorkomende veldkeienverharding op de erven;

de hoofdvorm, kapvorm, gevelindeling en situering van de boerderijen op de erven;

de ligging van erven ten opzichte van elkaar en het daarmee samenhangende patroon van wegen.

Met het oog hierop dient het volgende in acht te worden genomen:

de situering, hoofdvorm, kapvorm, gevelindeling en het aanzicht van de karakteristieke en dorpsbeeldbepalende bebouwing dienen te worden gehandhaafd;

de inrichting van het openbaar gebied dient passend te zijn binnen het dorpsgezicht;

de karakteristieke beplantingsstructuur van het esdorp dient te worden gehandhaafd;

de agrarische functies dienen zoveel mogelijk te worden gehandhaafd.

50.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning binnen de in lid [50.1](#) van dit artikel bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 0,30 m, zoals het afgraven, ophogen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;

het aanbrengen of rooien van bomen en houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd;

het aanleggen, verleggen en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, inritten en toegangspaden naar woningen en grondgebonden agrarische bedrijven;

het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;

het graven en dempen van sloten, alsmede het verrichten van (bron)bemalingen;

het scheuren van grasland anders dan ten behoeve van de verbetering van de grasmat; het aanbrengen en verwijderen van funderingen;

het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen.

De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor:

werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer betreffen, dan wel van ondergeschikte aard zijn;

werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die reeds in uitvoering [waren op 9 november 2020](#)

[\(bestemmingsplan Kernen deels onherroepelijk in werking\): zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.](#)

De onder a bedoelde vergunning wordt alleen verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in lid [50.1](#) omschreven specifieke ruimtelijke kenmerken en waarden van Gees.

Artikel 47 Waarde - Archeologie 4

47.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende (dubbel)bestemming (en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden, zoals deze blijken uit de aanwezigheid van historische kernen, waarbij geldt dat deze dubbelbestemming ten opzichte van andere daar voorkomende (dubbel)bestemmingen van primaire betekenis is.

47.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

bouwwerken met een oppervlakte van minder dan 100 m²;

bouwwerken met een diepte van minder dan 0,30 m;

bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100 m² en een diepte van meer dan 0,30 m, mits de aanvrager een bureau-onderzoeksrapport heeft overgelegd van een daartoe bevoegd archeologisch bureau en burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

47.3 Afwijken van de bouwregels

47.3.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 47.2 kan worden toegestaan dat bouwwerken ten dienste van en conform een andere daar voorkomende bestemming worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 100 m² en een diepte van meer dan 0,30 m, mits de aanvrager een onderzoeksrapport heeft overgelegd van een daartoe bevoegd archeologisch bureau, waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

47.3.2 Afwegingskader

Een in lid 47.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarden geen bezwaar bestaat. Indien uit het in lid 47.3.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het toestaan van de afwijking zullen worden verstoord, kunnen aan de omgevingsvergunning voor het bouwen een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:

de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;

de verplichting tot het doen van opgravingen;

de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

47.3.3 Overleg provinciaal archeoloog

Bij voorgenomen bodemingrepen in gebieden van provinciaal belang, zoals op [Biilage 26](#) aangegeven bij Provinciaal Belang Archeologie, zal de gemeente contact opnemen met de provincie, namens deze de provinciaal archeoloog, alvorens over de omgevingsvergunning te beslissen.

47.4 Specifieke gebruiksregels

47.4.1 Strijd met de bestemming

Tot een activiteit in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

Het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, indien daardoor (direct of indirect) een onevenredige aantasting kan plaatsvinden van het behoud en de bescherming van de archeologische waarden, zoals deze blijken uit de aanwezigheid van historische kernen.

47.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

47.5.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde (dubbel)bestemmingen:

grondbewerkingen met een oppervlakte van meer dan 100 m² en een diepte van meer dan 0,30 m;

het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, kilveren van grond;

het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waar bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,30 m zal worden geroerd;

het aanbrengen van drainage in gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden -Essenlandschap'.

47.5.2 Uitzondering

Het in lid 47.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

in het kader van archeologisch onderzoek ten behoeve van de beoordeling van de (on)evenredigheid van de aantasting als bedoeld in lid 47.5.1; hiertoe behoren niet werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek met als enig doel het doen van archeologisch onderzoek;

die het normale onderhoud ~~en/of~~ gebruik betreffen;

hiertoe behoren bij landbouwkundig gebruik:

grondbewerkingen tot een diepte van 0,30 m onder maaiveld;

niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,10 m onder de bouwvoor en het aanbrengen van drainage, met uitzondering van het aanbrengen van drainage in gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Essenlandschap';

hiertoe behoren niet:

diepploegen en mengwoelen dieper dan 0,30 m beneden maaiveld;

afvrager dieper dan 0,30 m beneden maaiveld;

egaliseren van natuurlijk reliëf;

ontginnen;

aanleggen of vergraven van sloten;

aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

die reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;

waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingswet;

die de archeologische waarde niet onevenredig aantasten, hetgeen is gebleken uit een door aanvrager overgelegd, door burgemeester en wethouders goedgekeurd bureau-onderzoeksrapport van een daartoe bevoegd archeologisch bureau en burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

47.5.3 Overleg provinciaal archeoloog

Bij voorgenomen bodemingrepen in gebieden van provinciaal belang, zoals op [Bijlage 26](#) aangegeven bij Provinciaal Belang Archeologie, zal de gemeente contact opnemen met de provincie, namens deze de provinciaal archeoloog, alvorens over de omgevingsvergunning te beslissen.

47.5.4 Strijd met de bestemming

Uitvoering van de werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor (direct of indirect) een onevenredige aantasting kan plaatsvinden van het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

47.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' verwijderen indien de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket

Rapport

Datum: 4-6-2026



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.

Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

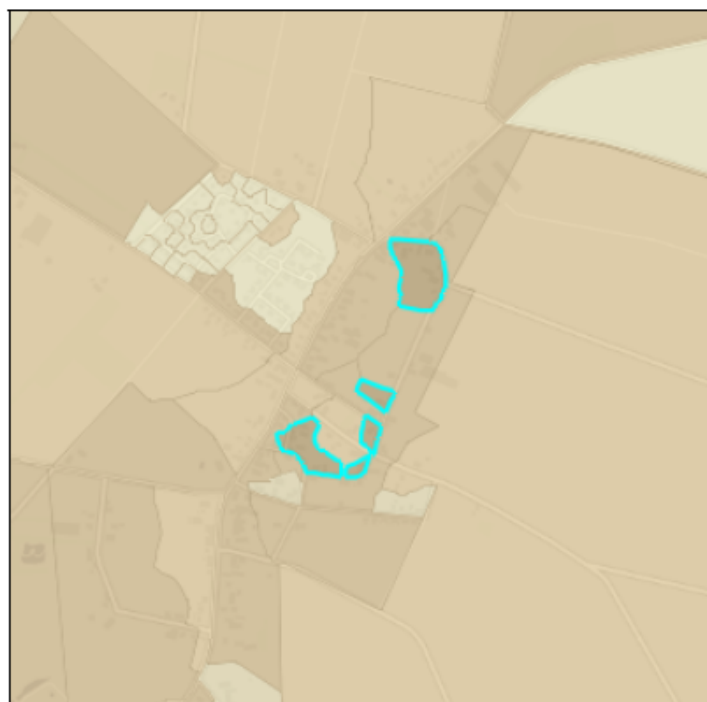
De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om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

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

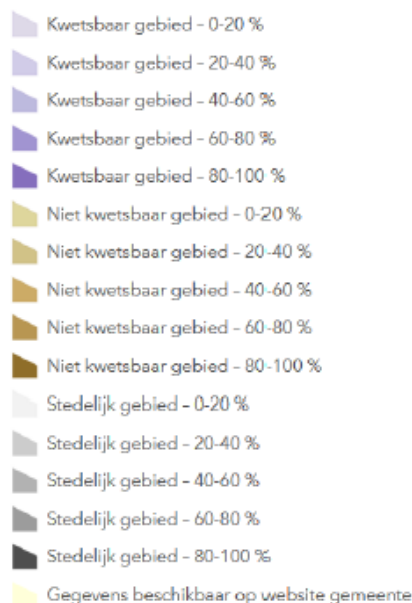
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 7863PG

Aanmaakdatum/ -tijd: 04-06-2026 21:44:14



Percentage BAG panden gebouwd
voor 1970.



Dit postcodegebied (7863PG) bevat 26 panden (BAG). Van deze panden is 80,8% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Hogere Zandgronden.

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

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

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

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

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Hoe komt de koop tot stand?

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

zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

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

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

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

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

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

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

8. Wat is een optie?

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

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

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

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

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

En dan nog dit.

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

Dienstverlening.

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

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

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