

redres ●

/erfgoed /vintage /architectuur /design

de bouwkunstmakelaar /



BIEDBOEK
WATERSCHAPSHUIS
HOOFDWEG 2
9698 AE WEDDE



Scan de QR-code en bezoek ook de miniwebsite: <https://hoofdstraat2wedde.nl>

Bouwkunstmakelaar is lid van de Nationale Monumentenorganisatie



**Nationale
Monumenten
organisatie**

Redres de Bouwkunstmakelaar

T 035 - 647 08 79

E info@redres.nl

Hilversum december 2023, versie 1.4

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om een onherroepelijk bod uit te brengen. Dit document ten behoeve van de verkoop door middel van een vrijwillige gesloten inschrijving/ biedingsprocedure van het voormalige waterschapsgebouw/ gemeentehuis van Wedde gelegen aan de Hoofdstraat 2 te Wedde en is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de verstrekte informatie in deze prospectus. Aan de inhoud van deze informatie kunnen géén rechten worden ontleend.

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	3
1. WATERSCHAPSGEBOUW	5
1.1 <i>Inleiding</i>	6
1.2 <i>Geen monument wel post 65 erfgoed</i>	8
1.3 <i>Gegevens</i>	13
1.4 <i>Metrages</i>	13
1.5 <i>Kadastrale kaart/ locatie</i>	14
1.6 <i>Wedde</i>	16
1.7 <i>Bestemming Enkelbestemming Maatschappelijk</i>	18
1.8 <i>Parkeren</i>	21
1.9 <i>Zakelijke lasten</i>	21
1.10 <i>Inspecties en milieuonderzoeken</i>	21
1.11 <i>Energielabel</i>	22
1.12 <i>Onderzoeken en bijlagen</i>	22
1.13 <i>Uitbrengen bieding en aanmeldingsvoorwaarden</i>	22
1.14 <i>Planning verkoopproces</i>	23
1.15 <i>Kleine lettertjes</i>	23
2. BIEDINGSVOORWAARDEN.....	24
2.1 <i>Algemene voorwaarden</i>	24
2.2 <i>Bijzondere voorwaarden, clausules en financiële aspecten</i>	26
2.3 <i>Koopovereenkomst:</i>	28
3. BIEDINGSFORMULIER.....	31
3.1 <i>Contactgegevens Bieder of bieders</i>	31
3.2 <i>Bieding kavels/ onderdelen</i>	32
3.3 <i>Functieomschrijving (principeplan)</i>	33
3.4 <i>Onderbouwing wijze van financiering</i>	34
3.5 <i>Indienen van bieding en indieningsvereisten</i>	35
3.6 <i>Overzicht informatie en bijlagen</i>	36
3.7 <i>Ondertekening</i>	38
BIJLAGE 4. KADASTER.....	39
BIJLAGE 5. EIGENDOM.....	40
BIJLAGE 6. RAPPORTEN	41
BIJLAGE 7. ENERGIELABEL	42
BIJLAGE 8. CULTUURHISTORIE.....	43
BIJLAGE 9. PLANALOGISCH.....	44

1. WATERSCHAPS GEBOUW

In opdracht van gemeente Westerwolde bemiddelt Redres de Erfgoedexpert BV in de verkoop van het voormalige waterschapshuis en gemeentehuis van Wedde gelegen aan Hoofdstraat 2, 9698 EN te Wedde, inclusief onderliggende kavels, door middel van een Biedingsprocedure. U krijgt de gelegenheid een bod uit te brengen tussen

22 DECEMBER 2023 - 1 MAART 2024

Kijkdagen zijn gepland op:

VRIJDAG 19 JANUARI 2024 VAN 10h00 - 12h00

en

VRIJDAG 2 FEBRUARI 2024 VAN 10h00 - 12h00.

Op andere momenten is het helaas niet mogelijk de locatie te bezichtigen. U dient zich voor de kijkdagen aan te melden via het e-mailadres: info@redres.nl

**INDIENING VAN EEN BOD KAN TOT EN MET
VRIJDAG 1 MAART 2024 - 16H00**



Let op: de planning is onder voorbehoud. Raadpleeg de website www.redres.nl voor de meest actuele informatie of kijk op de projectwebsite: <https://hoofdstraat2wedde.nl> voor alle documentatie, het biedboek en foto's van de verschillende objecten.

1.1 Inleiding

Tegenover de eeuwenoude Burcht Wedde staat aan de overzijde van de Hoofdweg dit voormalige waterschapsgebouw dat tot 2022 dienst heeft gedaan als gemeentehuis. In opdracht van gemeente Westerwolde bemiddelt Redres de Bouwkunstmakelaar in de verkoop door middel van een vrijwillig gesloten inschrijving van het voormalige gemeentehuis/ waterschapshuis gelegen aan de Hoofdweg 2 postcode 9698 AE te Wedde.

1.1.1 Achtergrond

In de jaren 1972 - 1974 wordt een nieuw waterschapshuis gebouwd in Wedde naar een ontwerp van de Winschoter architect Jan (H.T.) Timmer. Het gebouw wordt als één geheel ontworpen, maar is in twee fasen uitgevoerd. In 2001 krijgt het voormalige waterschapshuis een nieuwe functie als gemeentehuis.



Afbeelding 1: Waterschapsgebouw bij de aanbouw in 1974 (bron: beeldbank Groningen)

Op 1 januari 2018 fuseren gemeenten Bellingwedde en Vlagtwedde tot de nieuwe gemeente Westerwolde. De gemeenteraad van Westerwolde heeft besloten het gemeentehuis in Wedde te sluiten en het gemeentehuis in Sellingeren als enig gemeentehuis te gaan gebruiken, waardoor het voormalige gemeentehuis vrij komt en beschikbaar is voor de markt en een nieuwe bestemming gezocht zal moeten worden voor dit unieke gebouw in Wedde.

In de provincie Groningen zijn waterschapshuizen geen grote ontwerpogave geweest in de tweede helft van de twintigste eeuw. In de vroege periode werden waterschappen gevestigd in bestaande gebouwen, zoals cafés, vanwege de beperkte personeelsbezetting en vergaderfrequentie. Naarmate de behoefte aan kantoorruimte toenam, werden specifieke waterschapsgebouwen gebouwd. Nieuwbouw ontstond vooral bij samenvoegingen van waterschappen, maar vaak werden bestaande gebouwen aangepast om als waterschapshuis te dienen. Slechts enkele nieuwe waterschapsgebouwen zijn in de jaren zeventig en tachtig gerealiseerd, waaronder dit gebouw in Wedde.

Het is vermeldenswaardig dat op deze plek oorspronkelijk Hotel Buenos Aires stond, een markante villa gebouwd in 1928. Het was ooit een prominente plek waar de voorgangers van het waterschap Reiderzijlvest hun werk uitvoerden en diende als een ontmoetingsplek en werkruimte voor deze voorgangers, waar ze samenkwamen om belangrijke waterbeheerzaken te bespreken en te plannen. Het hotel fungeerde als een centrum voor bestuurlijke activiteiten en bood mogelijkheden voor vergaderingen, discussies en overleg over watergerelateerde kwesties in de regio.

De locatie heeft daardoor niet alleen een historische betekenis als hotel, maar ook als een centrale hub voor waterbeheer en -planning in die tijd. Het pand stond oorspronkelijk op de parkeerplaats naast het waterschapsgebouw, maar werd helaas verwoest door een brand. Door fusies is het aantal waterschappen in Groningen aanzienlijk verkleind, momenteel zijn er slechts twee waterschappen: Noorderzijlvest en Hunze en Aa's.



Afbeelding 2: Waterschapsgebouw

1.2 Geen monument wel post 65 erfgoed

Het voormalige waterschapshuis is geen monument. Toch heeft de gemeente Westerwolde de ambitie om het pand te behouden voor de toekomst. Een flink deel van onze leefomgeving is gebouwd na 1965: woningen, kantoren, winkelcentra, kerken, recreatiegebieden, scholen, kunst in de openbare ruimte, etcetera. De gebouwen en complexen uit de periode 1965-1990 vragen nu echter om renovatie, aanpassing en verduurzaming. Daarom is het van belang dat de betekenis van dit (toekomstige) Post 65 erfgoed wordt erkend en dat we er zorgvuldig mee omgaan. Het is verweven met onze geschiedenis en bepaalt onze persoonlijke en gezamenlijke identiteit. Zo ook de Hoofdweg 2 te Wedde. Een uniek en markant gebouw dat op een zorgvuldige wijze zal moeten worden herbestemd.

1.2.1 Waardestelling

Het vrijgekomen gemeentehuis in Wedde zal een nieuwe functie krijgen. Om dit te realiseren, is het belangrijk om de waarde van de locatie en het gebouw in kaart te brengen. In opdracht van de gemeente is door Libau in november 2022 een waardestelling gemaakt. De waardestelling bestaat uit twee delen: de context van het gebouw, waaronder de locatie, archeologische waarden en geschiedenis, en vervolgens de waardering van het gebouw aan de hand van zeven criteria, zoals cultuurhistorische en architectuurhistorische waarden. Deze waardestelling is bedoeld om onderbouwde keuzes te kunnen maken bij het zoeken naar een nieuwe bestemming voor het gebouw. Dit rapport is opgenomen in [bijlage 8](#).

Het voormalige waterschapshuis, gebouwd in 1972-1974 als kantoor van Waterschap Reiderzijlvest en later Waterschap Dollardzijlvest, heeft verschillende waardestellingen. Het heeft aanzienlijke cultuurhistorische waarde vanwege de rol van waterschappen in de waterhuishouding, ontginning en kanalisatie van Westerwolde. Architectuurhistorisch heeft het gebouw een belangrijke plek in het oeuvre van architect H.T. Timmer uit Winschoten, met kenmerken van de Structuralistische architectuur.

Het is representatief voor de kantoren- en bestuursgebouwen uit de jaren zeventig en heeft hoogwaardige ruimtelijke ontwerpqualiteiten. Het gebouw is beeldbepalend en heeft hoge situationele en ensemblewaarden vanwege de ligging aan de Ruiten Aa en de historische verbondenheid met Wedde. Het draagt bij aan de identiteit van het gebied als een belangrijk herkenningspunt. De gaafheid en herkenbaarheid van het gebouw zijn hoog, met slechts enkele aanpassingen sinds 2001. Het heeft een hoge zeldzaamheidswaarde vanwege de combinatie van architectuurhistorische waarde en gaafheid in de regionale context.



Afbeelding 3: Waterschapsgebouw en afbeelding 4: een modern kantoor anno 1974 (bron: beeldbank Groningen)



1.2.2 Inspiratie-atelier

Vanwege de sluiting van het gemeentehuis en de voorgenomen verkoop werd in oktober 2022 een inspiratie-atelier georganiseerd om te onderzoeken welke mogelijkheden het gebouw biedt om nieuwe eigenaren en gebruikers te vinden die het pand en de omgeving een nieuwe impuls kunnen geven. Genodigden uit voormalige kernen van Bellingwedde, de regio en de provincie, evenals eigen medewerkers, namen deel aan het atelier.

Het inspiratieatelier leverde een breed scala aan mogelijkheden op van concrete tot abstracte ideeën. Rode draad in dit geheel zijn onderstaand opgenomen:

1. Algemeen:

- Het pand en het terrein hebben een bijzondere uitstraling.
- In samenhang met de burcht heeft de locatie potentieel een bovenregionale waarde.

2. Kunst/ cultuurhistorie:

- Het pand leent zich goed voor een museale functie.
- De raadsvleugel zou geschikt zijn voor theaterachtig gebruik.
- Het complex kan dienen als een broedplaats voor kunst en cultuur.
- Deze invullingen kunnen goed gecombineerd worden met een hotelfunctie of restauratieve functies.

3. Werken, opvang en zorg:

- Andere voorgestelde publieke functies zijn werkplekken voor ZZP'ers en kinderopvang.
- Het pand kan mogelijk zorgfuncties herbergen, wellicht in samenwerking met het Refaja-ziekenhuis of Ommelander Ziekenhuis.

4. Wonen:

- Bewoners van de kernen benadrukten de behoefte aan het gebruik van het pand als woonlocatie.
- Er is een grote vraag om bij het ouder worden in de eigen kern te kunnen blijven wonen.
- Het kantoorgedeelte van het pand kan omgevormd worden tot een appartementencomplex voor verschillende leeftijdsgroepen.

“Deze rode draden vormen mogelijk de basis voor een uitvraag aan partijen om plannen te maken voor het pand en de directe omgeving”

1.2.3 Toekomst

Gemeente Westerwolde heeft niet één specifieke invulling voor ogen van het voormalige gemeentehuis/waterschapshuis. Wel heeft het in meer algemene termen criteria geformuleerd die deels een harde vereiste zijn en die in andere gevallen een plan kansrijk maken. Vooralsnog zijn dit de volgende:

- De koper van het complex kan het financieel onafhankelijk van de gemeente ontwikkelen en exploiteren (harde vereiste);
- De invulling van het complex geeft een (economische) impuls aan Wedde, Westerwolde en liefst Oost-Groningen;
- De invulling geeft mogelijk ook voor inwoners van Wedde een impuls aan de leefbaarheid in het dorp;
- Een wooncomponent in de plannen is een pré.

Kijk je naar de toekomst dan kan het voormalige gemeentehuis/ waterschapshuis nabij de Burcht in Wedde de entree vormen van Westerwolde en Oost-Groningen. De entree van een landschappelijk en cultuurhistorisch aantrekkelijk gebied. Het is niet voor niets dat er een lijvige landschapsbiografie is geschreven gewijd aan het gebied Westerwolde. In de loop van de eeuwen heeft zich een zeer aantrekkelijk kleinschalig esdorpenlandschap ontwikkeld dat nog maar beperkt ontdekt is. Een landschap waar plaats is voor slow-tourism en kwaliteitstoerisme. De gemeente daagt partijen uit om mee te denken in de ontwikkeling van deze plek als een aanjager van een nieuwe economie in Westerwolde en Oost-Groningen. Beelden die daarbij boven komen zijn:

Optie 1:

De locatie ontwikkelt zich tot een horecagelegenheid met hotel en restaurantfacetten, misschien gecombineerd met een congresachtige invulling. Het wordt een plek waar vanuit gasten het gebied wandelend, fietsend kanoënd of met welk vervoermiddel ook verkennen. De eigenaar heeft een netwerk opgebouwd in de regio en kan met zijn netwerk arrangementen aanbieden. Het restaurant maakt gebruik van allerlei regionale producten en heeft een groep lokale leveranciers aan zichzelf kunnen binden. Het geheel heeft zich ontwikkeld tot een plek of concept dat in samenwerking met de zeer actieve regionale marketingorganisatie positie in de regio, in Nederland en ten minste in het westelijk deel van Duitsland heeft verworven;

Optie 2:

De locatie ontwikkelt zich tot een privaat kunstbroedplaats met kenmerken van de Fundatie in Zwolle of het Depot in Wageningen. Exposities worden gecombineerd met een artist-in-residence-programma die geïnspireerd door de plek en de regio zichtbaar aan het werk gaan ook een zekere tijd op locatie verblijven. Ook hier geldt dat het in samenwerking met de actieve regiomarketingorganisatie potentieel mensen uit de regio, Nederland en het westelijk deel van Duitsland moet kunnen trekken.

Optie 3:

Laat duidelijk zijn dat deze lijst langer kan zijn. En dat is waarom we met deze vrijwillige gesloten inschrijving de markt vragen, met initiatieven te komen. Vandaar nog meer informatie op de volgende pagina over de plek: "Het geheim van Westerwolde".

HET GEHEIM VAN WESTERWOLDE

Psst.... Hest al heard?

In de gouden rand van de provincie Groningen ligt een mooi pareltje verstopt. Een pareltje met allerlei cultuurhistorische en landschappelijke geheimen. Het huidige koninkrijk der Nederlanden begon ooit bij dit pareltje. Het verdedigde Nederland en de provincie Groningen in roerige tijden. Tevens vormde het en vormt het nog steeds een rustpunt voor reizigers en bezoekers die te voet, per fiets of een ander vervoermiddel onderweg zijn. Dit pareltje ligt zo goed verstopt, dat die geheimen nog steeds goed bewaard zijn gebleven. Het pareltje heeft eigenlijk de tijd wat vergeten... "Mevrouw, weet u hoe laat het nu is?" "En zijn we nu in het jaar 1742, in het jaar 1360 of toch in het jaar 2020?"

Westerwolde heeft veel verborgen schatten en cultuurhistorische geheimen. Daar hangen stuk voor stuk verhalen aan die we graag vertellen. Hoofdlijn van het projectidee is het concept van het vertellen van de geheimen van Westerwolde gekoppeld aan de bouw/realisatie van een centrale plek (bezoekerscentrum / heritage / national trust) als poort van dat gebied. Dat bezoekerscentrum heeft in ons beeld iconische waarde maar de feitelijke icoon is het gebied met zijn verhalen, het landschap en de cultuurhistorie dat we daar mogen presenteren.

Westerwolde is dé plek waar je als cultuur- en historieliefhebber minstens één keer in je leven geweest moet zijn. De ongeëvenaarde schoonheid van het Westerwoldse landschap in combinatie

met de cultuurhistorische iconen die het gebied rijk is maken het een ware beleving. Of je nu een dag op pad wilt door het gebied, of hier meerdere weken voor uit wilt trekken: Westerwolde verveelt je nooit!

Het bezoekerscentrum is een plek waar je je zintuigen prikkelt met proeven, beleven, ruiken, zien en horen waardoor je de geheimen van Westerwolde beetje bij beetje ontrafelt. Het neemt de bezoeker mee terug in de tijd en neemt hen mee op reis langs de oorsprong van grote en kleine Westerwoldse iconen. Na een bezoek aan het museum stap je op de fiets, in de kano of gebruik je het openbaar vervoer om Westerwolde in het echt te ontdekken.

Deze geheimen jagen aan. Want je stopt natuurlijk ook halverwege bij een leuk café en wat winkeltjes voor een broodje en een souvenir. 's Avonds eet je in een van de gezellige restaurantjes aan de Ruiten Aa. Je overnacht in één van de logementen in Westerwolde of je kampeert langs de beek of in de bossen. Heel even lijkt het alsof je je waant in een idyllisch plattelandsdorpje in Frankrijk of Italië, maar niets is minder waar. Op nog geen uur rijden van steden als Zwolle, Groningen, Osnabruck of Bremen is het allemaal te vinden in Westerwolde!

Link:

<https://www.toukomst.nl/ideeen/psst-hest-al-heurd/>

1.3 Gegevens

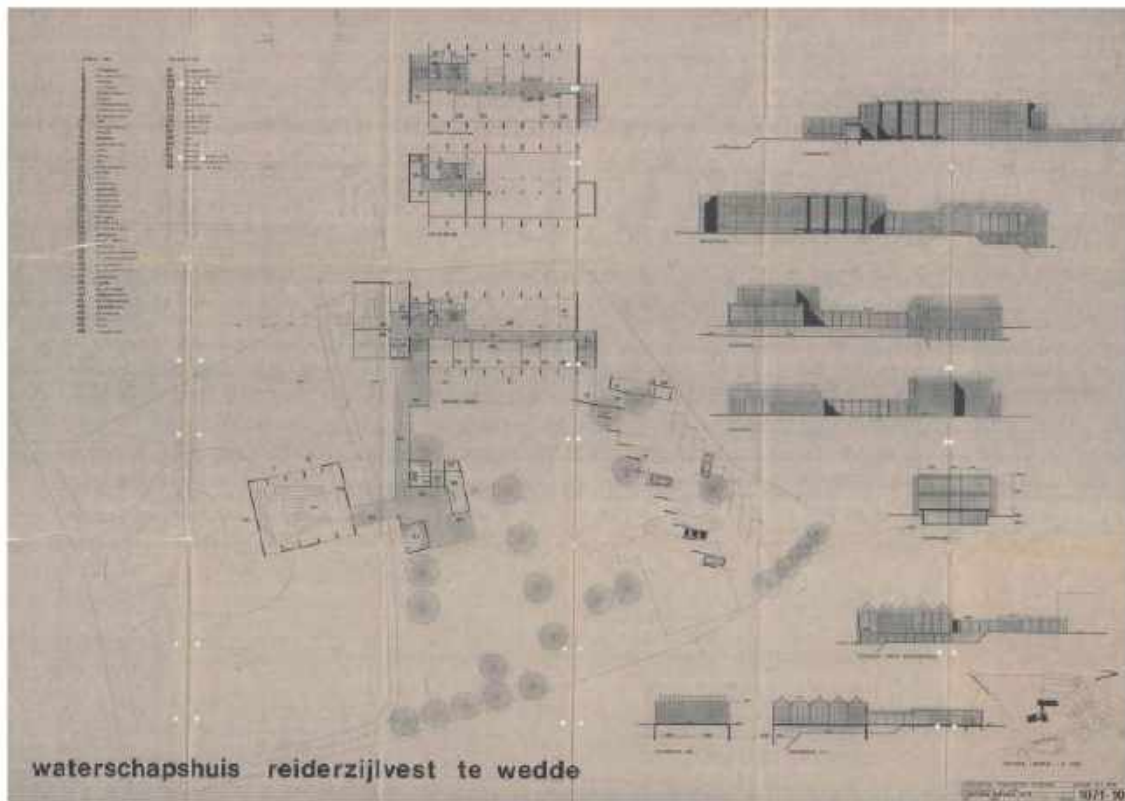
Hoofdweg 2
9698 AE Wedde

Kadastrale omschrijving

Gemeente	: Wedde
Sectie	: K
Nummer(s)	: 1326
Grootte	: 14.770 m ²
Gebruiksdoel	: bijeenkomstfunctie, kantoorfunctie
Publiekrechtelijke beperkingen	: er zijn geen beperkingen bekend

1.4 Metrages

Vloeroppervlak	: circa 2.273 m ²
Overige inpandige ruimte	: circa 62,3 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	: circa 0,9 m ²
Bruto vloeroppervlak	: circa 2.578 m ²
Bruto inhoud m ³	: circa 8.656 m ³
Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO)	: circa 2.359 m ²



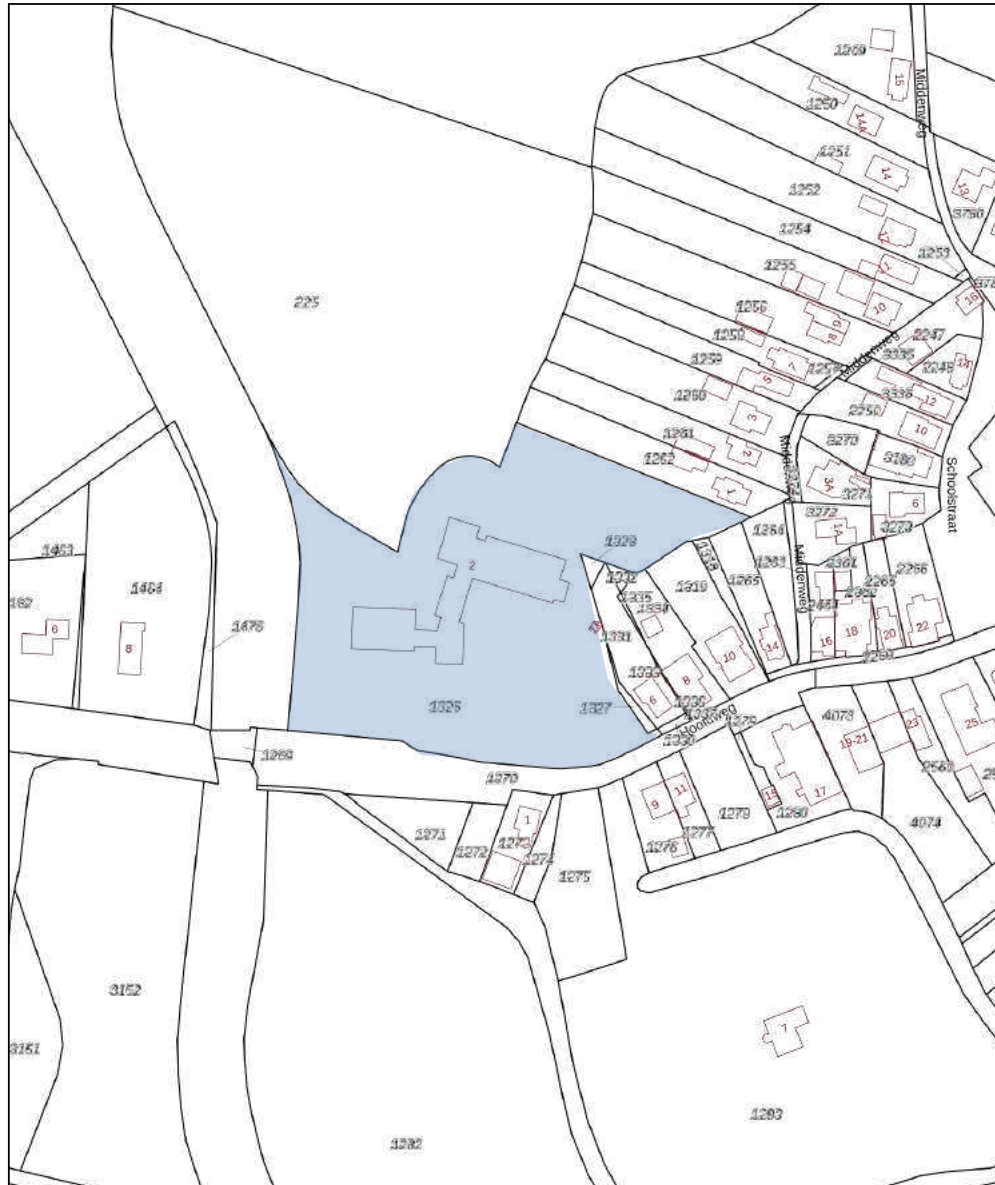
Ontwerptekening waterschapsgebouw, 1974.
Bron: Bouwdossier.


Afbeelding 3: Oorspronkelijke bestektekening 1974 Waterschapsgebouw

1.5 Kadastrale kaart/ locatie

Kadastrale kaart

Uw referentie: wedde



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wedde	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1326	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juli 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Afbeelding 4: Kadastrale kaart



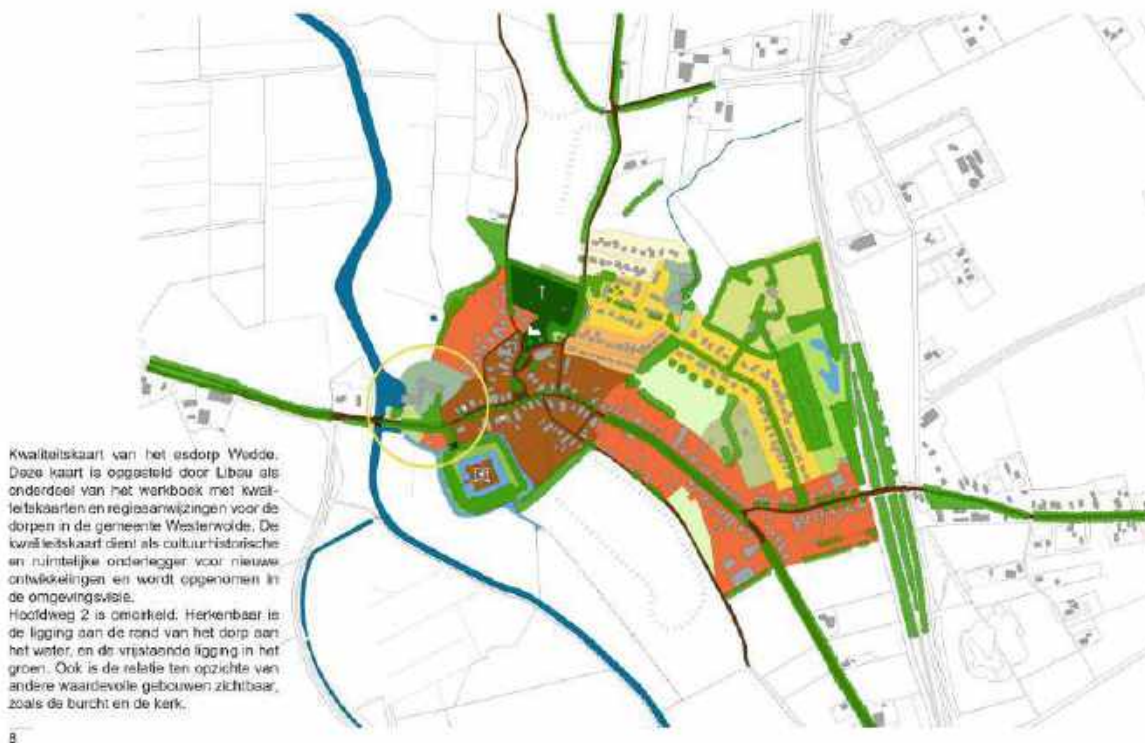
Afbeelding 5 en 6: Waterschapshuis



○

1.6 Wedde

De gemeente Westerwolde bestaat sinds 1 januari 2018 en is ontstaan na de herindeling van de gemeenten Bellingwedde en Vlagtwedde. In totaal heeft de gemeente Westerwolde ruim 26.000 inwoners. De gemeente heeft een oppervlakte van 280 km² en telt elf kernen en ruim tachtig dorpen en gehuchten.



Afbeelding 7: Kwaliteitskaart Wedde (bron: rapport waardestelling Libau november 2022)

1.6.1 Geschiedenis regio Westerwolde

Wedde ligt op een dekzandrug tussen de Lutke of Zuidesch en de Grote of Noorder Esch. De markegrenzen van Wedde in het westen en het noorden werden gevormd door de Westerwoldsche Aa. De grens aan de zuidzijde was de Ossedijk en aan de oostzijde de Noordzwet: een rechte sloot langs de Zodendijk. De Ossedijk en de Zodendijk zijn veendijken die zijn aangelegd om het lekkagewater uit het veen uit de lageregelegen gronden te weren. Ten oosten van de Noordzwet liggen de opstreckende heerden van Vriescheloo.

Wedde wordt voor het eerst genoemd in 1316 in de overeenkomst met de bisschop van Münster waarin de Westerwolders zich onder bescherming van de bisschop plaatsten. 1228 De naam Wedde komt waarschijnlijk van 'widu' en betekent bos (woud) of kreupelhout. 1229 De eerste erve in Wedde dat wordt genoemd is.

De naam Westerwolde is zo'n duizend jaar oud en is ontstaan als naam voor de streek in het oosten van de provincie Groningen. Een gebied dat opvalt door de Mussel Aa, de Ruiten Aa en de Westerwoldse

Aa. Het fraaie kleinschalige esdorpen en weidse landschap kent mooie vergezichten en rustieke waterlopen. Meer over de landschappelijke context is te vinden in [bijlage 8](#).

1.6.2 Burcht Wedde

De Burcht Wedde was regelmatig het middelpunt van oorlogsgeweld. Aan het begin van de Tachtigjarige Oorlog vertrok Adolf van Nassau vanuit de Burcht Wedde naar de slag van Heiligerlee (1568). Daarna was het huis wisselend in handen van de Nederlandse opstandelingen en Spanjaarden. In 1593 werd de burcht ingenomen door Willem Lodewijk van Nassau: hij schonk haar aan de Staten-Generaal. De laatste keren dat de versterking werd veroverd was in 1665 en 1672 door Bernhard van Galen, de bisschop van Münster.

Vanaf 1619 was de stad Groningen eigenaar van de burcht. Het huis werd het onderkomen van de drost, die tot de Franse tijd namens de stad Westerwolde bestuurde. De Burcht van Wedde was na de verkoop in 1829 ruim een eeuw lang een notariskoning, daarna zetel van een waterschap en de streekraad. Tegenwoordig is de burcht een hotel. Onder andere voor kinderen die 'aan de andere kant van het geluk zijn geboren'. Zij kunnen op deze bijzondere locatie vakantie vieren.



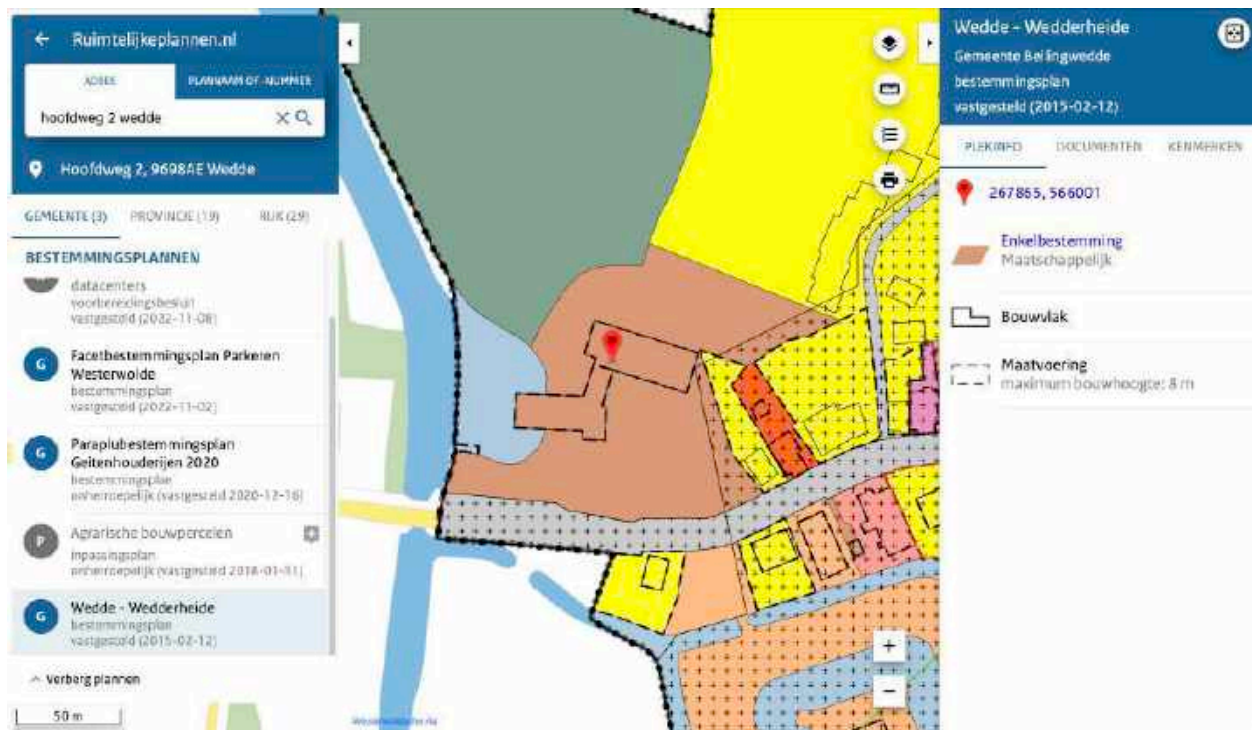
Afbeelding 8: Burcht Wedde

Met de fusie van de gemeenten Vlagtwedde en Bellingwedde is het oorspronkelijke Westerwolde vrijwel helemaal weer in ere hersteld. De regio Westerwolde heeft een rijke geschiedenis. In de vestingdorpen Oudeschans en Bourtange is dit goed te zien. Ook de Burcht in Wedde en het klooster in Ter Apel zijn stille getuigen van een indrukwekkende historie.

De gemeente Westerwolde bestaat de volgende dorpen:

- Bellingwolde
- Blijham
- Bourtange
- Jipsingboertange
- Oudeschans
- Ter Apel
- Ter Apelkanaal
- Veelerveen
- Vlagtwedde
- Vriescheloo
- Sellingen
- Wedde

1.7 Bestemming Enkelbestemming Maatschappelijk



Afbeelding 9: bestemming Hoofdweg 2 Wedde conform ruimtelijkeplannen.nl

Conform ruimtelijke plannen heeft de Hoofdweg 2 te Wedde de bestemming Maatschappelijk.

Artikel 17 Maatschappelijk

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 1. religieuze doeleinden;
 2. onderwijsdoeleinden;
 3. museale doeleinden;
 4. sociaal-culturele doeleinden;
 5. sociaal-medische doeleinden;
 6. sport- en recreatieve doeleinden;
 7. openbare dienstverlenende doeleinden;

met daaraan ondergeschikt:

- b. fietsenstallingen;
- c. bergingen;
- d. kleinschalige duurzame energieopwekking;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. wegen en paden;
- g. water;

met de daarbijbehorende:

- h. parkeervoorzieningen;
- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. overige andere bouwwerken.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
- c. de dakhelling van de gebouwen zal ten hoogste 60° bedragen.

17.2.2 Fietsenstallingen en bergingen

Voor het bouwen van fietsenstallingen en bergingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak zal ten hoogste 50 m² bedragen.

17.2.3 Toren

Voor het bouwen van een toren gelden de volgende regels:

- a. een toren zal uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - toren';
- b. de bouwhoogte van een toren zal ten hoogste 20,00 m bedragen.

17.2.4 Overige andere bouwwerken

Voor het bouwen van overige andere bouwwerken gelden de volgende regels:

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

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

17.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 17.2, 1 onder a in die zin dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte van het buiten het bouwvlak gebouwde gedeelte van de gebouwen ten hoogste 20% van de oppervlakte van het binnen het bouwperceel gelegen gedeelte van het bouwvlak bedraagt;
 2. de oppervlakte van de gebouwen ten hoogste 30% van de oppervlakte van het bouwperceel zal bedragen;
 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde.

17.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken als horecabedrijf, tenzij het betreft een sociaal-culturele of een sport- of recreatieve functie, in welk geval een horecafunctie is toegestaan die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de sociaal-culturele functie dan wel de sport- of recreatieve functie;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, anders dan in de vorm van dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen.

17.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de bestemming 'Maatschappelijk' wijzigen in de bestemming(en) 'Bedrijf', 'Dienstverlening' 'Horeca' 'Wonen 1' en/of 'Wonen - 2', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de bepalingen van respectievelijk de artikelen 7, 11, 16, 26 en 27 van toepassing zijn;
- b. wordt gemotiveerd dat de toe te voegen woning past binnen de door de provincie vastgestelde nieuwbouwruiimte, dan wel de daarvoor in de plaats komende intergemeentelijke afspraken over woningbouwcapaciteit.

De huidige bestemming is tevens opgenomen in [bijlage 9](#). Meer informatie kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl

1.8 Parkeren

Rond het object zijn verschillende parkeergelegenheden voor in totaal ongeveer 40-50 voertuigen.

1.9 Zakelijke lasten

De opstallen zijn niet belast met erfpacht. Het gebouwcomplex staat leeg. Er is geen informatie beschikbaar over de zakelijke lasten.

Riool	€ 1.500 / jaar
Waterschap	€ 900 / jaar
Verontreinigingsrecht	€ 660 / jaar
OZB	€ 500 / jaar

1.10 Inspecties en milieuonderzoeken

In de bijlagen van dit biedboek zijn diverse rapporten opgenomen met betrekking tot het te verkopen object.

Er is geen bouwkundig onderzoek. Dat geldt ook voor een onderzoek naar eventuele houtaantasters.

Bodem

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie. Navraag bij de gemeente heeft geen aanvullende informatie opgeleverd. De gegevens van het bodemloket zijn ook te vinden in de [bijlage 6](#).



Afbeelding12: Bodemloket

Asbest

Bij inspecties zijn er geen asbesthoudende materialen gevonden. Een visuele verkenning wordt in januari 2024 uitgevoerd en later toegevoegd.

1.11 Energielabel

Qua verduurzaming zijn de gevelpuien circa 10 jaar geleden onder handen genomen. Het geheel heeft nu energielabel D. In [bijlage 7](#) is het energielabel opgenomen.

1.12 Onderzoeken en bijlagen

Bij het volgen van een inschrijvingsprocedure is het dikwijls moeilijk om alle kandidaten volledig te informeren. Evengoed dient de verkoper aan diens informatieplicht te voldoen. Er is een groot aantal onderzoeken beschikbaar die betrekking hebben op de individuele objecten maar die ook van toepassing kunnen zijn voor het geheel. Zonder een uitputtende opsomming te geven is in dit biedboek alle relevante informatie opgenomen zoals deze zal gaan gelden tussen partijen. In [hoofdstuk 3](#) zijn alle bijlagen inzichtelijk gemaakt die onlosmakelijk onderdeel uitmaken van deze biedingsprocedure.

1.13 Uitbrengen biding en aanmeldingsvoorwaarden

Belangstellenden dienen een bod uit te brengen door middel van het indienen van een biedingsformulier dat is opgenomen in [hoofdstuk 3](#). In dit hoofdstuk staat ook vermeld op welke wijze het bod dient te worden uitgebracht. Dit biedingsformulier is ook als Microsoft Word-document verkrijgbaar.

Voor een zorgvuldig en gelijkwaardig verloop van deze biedingsprocedure, dienen gegadigden zich te houden aan vormvoorschriften en modellen (formats) zoals die in dit biedboek worden voorgeschreven. Indien een gegadigde zich niet houdt aan de vormvoorschriften, kan dat tot gevolg hebben dat een document als niet ontvangen wordt beschouwd en verder niet in behandeling wordt genomen.

1.14 Planning verkoopproces

22 december 2023	: Start verkoop
Vrijdag 19 januari 2024	: 1 ^e kijkochtend van 11h00-13h00
Vrijdag 2 februari 2024	: 2 ^e kijkochtend van 11h00-13h00
Vrijdag 1 maart 2024 16h00	: Einde Biedingsprocedure
Maart 2024	: Gunningsprocedure (periode onder voorbehoud)
Vrijdag 5 april 2024	: Bekendmaking
April 2024	: Teken concept koopovereenkomst
Juni 2024	: Levering

N.B. de planning is onder voorbehoud.

Er kan van de planning afgeweken worden indien verkopers dat nodig achten. Op de website van Redres staat de actuele planning. Raadpleeg de website www.redres.nl voor de meest actuele informatie.

1.15 Kleine lettertjes

Dit document is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de verstrekte informatie in deze prospectus. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om een onherroepelijk bod uit te brengen. Aan de inhoud van deze informatie kunnen géén rechten worden ontleend. Dit aanbod heeft Redres de Erfgoedexpert BV gedaan in opdracht van de verkoper. De informatieverschaffing, bemiddeling, verkoop en de verdere afwikkeling geschieden onder verantwoordelijkheid van de verkoper.

Tenzij anders vermeld, gelden de volgende algemene voorwaarden: de presentatie is samengesteld op basis van gegevens die van de eigenaren/ verkopers is verkregen. De makelaar aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid. Bieders hebben hiervoor een eigen onderzoekplicht.

Om die reden stelt verkoper Bieder in de gelegenheid het gekochte vóór de koop, eventueel met door Bieder ingeschakelde deskundige(n), te bezichtigen. Vóór de levering biedt verkoper dezelfde gelegenheid. Deze onderzoekplicht van Bieder geldt ook voor de regelgeving van de overheid met betrekking tot het gebruik en de mogelijkheden van het gekochte.

2. BIEDINGSVOORWAARDEN

2.1 Algemene voorwaarden

In deze verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

Bieding: de verkoop geschiedt door middel van een vrijwillige gesloten inschrijvingsprocedure. Een bod kan worden uitgebracht door het tijdig indienen van een biedingsformulier (opgenomen in dit document, hoofdstuk 3) bij:

Redres de Erfgoedexpert BV

Witte Kruislaan N°6
1217 AP Hilversum
Telefoon: 035 - 647 08 78
E-mail: info@redres.nl

Onder vermelding van: "Bieding Hoofdweg 2 te Wedde".

Landingspagina: <https://hoofdstraat2wedde.nl>

MOVE.NL: Wij verzoeken u ook om uw bieding via het redres klantenportaal MOVE.NL uit te brengen. Stuur ons een e-mail naar info@redres.nl en wij sturen u een inlog om een account voor dit klantenportaal aan te maken. Uw bieding moet uiterlijk op **1 MAART 2024 voor 16h00** zijn ontvangen.

Aflevering: de feitelijke ter beschikkingstelling van de onroerende zaak.
Voormalig gemeentehuis/ waterschapshuis gemeente Wedde

Gemeente : Wedde
Sectie : K
Nummer(s) : 1326
Grootte : 14.770 m²

Verkoper: Gemeente Westerwolde

Bezoekadres
Dorpsstraat 1
9551 AB Sellingen

Postadres
Postbus 14
9550 AA Sellingen

Telefoonnummer: 0599 32 02 20
Vanuit het buitenland: 0031 599 32 02 20
E-mailadres: gemeente@westerwolde.nl
WhatsApp: 06 28 52 09 71

Bieder:	Degene die biedt op de onroerende zaak.
Aanmeldingsvoorwaarden:	Voor een zorgvuldig en gelijkwaardig verloop van deze biedingsprocedure, dienen gegadigden zich te houden aan vormvoorschriften en modellen (formats) zoals die in dit biedboek worden voorgeschreven. Indien een gegadigde zich niet houdt aan de vormvoorschriften, kan dat tot gevolg hebben dat een document als niet ontvangen wordt beschouwd en verder niet in behandeling wordt genomen.
Gunning:	De schriftelijke verklaring, gericht aan de winnende Bieder dat deze het winnende bod heeft gedaan. Afgewezen Bieders ontvangen schriftelijk een afwijzing. Er is geen bezwaar of beroep mogelijk.
Notariskeuze:	Notariskeuze voorbehouden aan koper. Kosten van juridische levering zijn voor rekening van koper.
Koopovereenkomst:	De koopovereenkomst tussen de verkoper en de Bieder met betrekking tot het object gelegen aan de Hoofdweg 2 te Wedde wordt opgesteld door de door verkoper aan te wijzen Notaris.
Notariële akte:	De ten overstaan van de Notaris te passeren akte, nodig voor de levering van de eigendom van de onroerende zaak aan de Bieder.
Eigendomsoverdracht:	De juridische overgang van de eigendom van de onroerende zaak door de inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.
Wederpartij:	De Bieder/ inschrijver
Principeplan:	Belangstellenden dienen: <ul style="list-style-type: none"> a. Een onherroepelijk en onvoorwaardelijk bod in te dienen b. In een plan aan te geven wat precies de bedoeling is met een beknopte toelichting (maximaal twee A4) met een korte functieomschrijving en c. De wijze van financiering aan te geven. Let op: indien er sprake is van een financieringsvoorbehoud zijn de voorwaarden conform <u>artikel 3.2</u> - financieringsvoorbehoud van toepassing.
Gunningscriteria:	Eigenaar/ verkoper zal gunnen aan de Bieder met de hoogste totaalprijs zoals omschreven in dit biedboek. Eigenaar/ verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om niet te gunnen. Het staat verkoper vrij om met de bidders in onderhandeling te gaan en ook aan een ander dan de hoogste Bieder te gunnen. De bieding dient vergezeld te gaan van een bereidstellingsverklaring van een financiële instelling dat deze uiterlijk twee weken voor de geplande leveringsdatum een waarborgsom van 10% van de koopsom zal stellen namens Bieder ten behoeve van de Verkoper. Indien sprake is van een bod onder voorbehoud dient dit voorbehoud concreet en objectief toetsbaar te worden beschreven, bijvoorbeeld

onder voorbehoud van financiering, voorbehoud omgevingsvergunning of toestemming directie.

Verkoper kan op basis hiervan uiteindelijk een besluit nemen aan welke partij het object of de objecten wordt gegund. Het is natuurlijk ook mogelijk dat verkoper niet gunt. Deze behoudt zich dan ook uitdrukkelijk het recht voor om niet te gunnen.

2.2 Bijzondere voorwaarden, clausules en financiële aspecten

Aansprakelijkheid: Redres de Erfgoedexpert BV alsmede diens opdrachtgever aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor mededelingen of inlichtingen die niet in deze aankondiging of in de hierbij gevoegde ontwerp koopovereenkomst zijn opgenomen.

Aansprakelijkheid Bieder:

- a. Met het doen van zijn bod onderwerpt de Bieder zich aan alle bepalingen van de verkoop.
- b. Hij is vanaf het moment waarop hij zijn inschrijfformulier inlevert, tot en met drie kalendermaanden na einde bieding, genoemd in artikel 2.1, onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan zijn bieding gebonden. Nadat en voor zover definitieve gunning heeft plaatsgehad, eindigt deze gebondenheid voor hem aan wie niet is gegund. Indien een voorlopige gunning heeft plaatsgevonden blijft de Bieder gedurende de voormelde periode onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan zijn bieding gebonden.
- c. Personen die gezamenlijk een bod hebben gedaan, zijn ieder hoofdelijk voor het geheel aansprakelijk.

Bieding: Alle kosten die een relatie hebben met het voorbereiden en de deelname aan de bieding zijn voor rekening van de Bieder.

Bankgarantie/ waarborgsom: Uiterlijk zes (6) weken voor leveringsdatum dient de waarborgsom zijnde 10% van de koopsom te zijn aanbetaald op de daartoe door de notaris aangegeven bankrekening, dan wel dient de te stellen bankgarantie ad. 10% van de koopsom door de notaris te zijn ontvangen.

Bestemmingsplan- of Omgevingsvergunningprocedure:

Veranderingen boven op het vigerende (ontwerp)bestemmingsplan of overige veranderingen van de bestemming, niet voorzien in het ontwerpbestemmingsplan zijn voor rekening van de Bieder.

Geldigheid:

Het bod van de Bieder heeft een geldigheid van ten minste drie (3) kalendermaanden gerekend vanaf de sluitingsdatum van deze biedingsprocedure.

Rechten verkoper:

Verkoper behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadevergoeding te zijn gehouden, in ieder geval het recht voor:

- de procedure tussentijds om haar moverende redenen op te schorten of af te breken;
- de tijdsplanning te wijzigen;
- het geheel niet te gunnen of slechts een deel van het complex te gunnen;
- Het staat verkoper vrij aan een ander dan de hoogste Bieder te gunnen.

Gunning zal niet plaatsvinden indien er door geen enkele Bieder in voldoende mate wordt voldaan aan de eisen en wensen zoals omschreven in dit document, en/of indien de biedingen naar het oordeel van de opdrachtgever te laag zijn.

Indien de verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt hij geacht niet te hebben gegund.

Voorlopige gunning:

Verkoper zal, na de beoordeling van de Biedingen, de Bieders schriftelijk informeren over het voornemen tot gunning. De Bieder aan wie gegund zal worden, krijgt een bericht van voorlopige gunning.

Boeteclausule:

Indien Bieder om welke reden dan ook het object niet afneemt, brengt de verkoper een boete van 10% van de koopsom plus eventuele schadevergoedingen in rekening.

Leveringscondities:

Levering vindt plaats in huidige staat: "as is where is". De (kandidaat) koper heeft geen aanspraak op schadevergoeding in een dergelijk geval.

2.3 Koopovereenkomst:

In de koopovereenkomst op te stellen door de door verkoper aan te wijzen notaris worden de navolgende clausules opgenomen:

- Overmaat en ondermaat Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

In afwijking hiervan komen partijen het volgende overeen: *“Er vindt geen verrekening plaats bij een eventuele over- of ondermaat. De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De oppervlakte is een indicatie en de juistheid ervan wordt niet gegarandeerd. Koper is in de gelegenheid gesteld de woning en het perceel na te meten. Koper heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Makelaar, noch de verkoper aanvaarden enige aansprakelijkheid voor afwijkingen in de opgegeven maten”.*

- Financieringsvoorbehoud De koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:
 - a. op [DATUM INVULLEN] koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van €, zegge geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekende bankinstelling heeft verkregen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering te verkrijgen. De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de derde werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen. Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder ‘goed gedocumenteerd’ verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrekende bankinstelling aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd.

In aanvulling hierop komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van “goed gedocumenteerd”: dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken dat koper tenminste bij één (1) geldverstrekende

instellingen een offerte heeft aangevraagd of heeft laten aanvragen inclusief het ondertekende aanvraagformulier van de aangevraagde financiering alsmede de inkomens/ financierings gegevens welke ten grondslag lagen aan de aangevraagde hypotheek en dat geen van die aanvragen tot het gewenste resultaat heeft geleid.

Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met de ontbinding.

- Onderzoeksplicht Koper *Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de informatie over het object slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, et cetera.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers.*

- Ouderdomsclausule *“Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 50 jaar oud is, dat de onroerende zaak herontwikkeld of (grondig) gerenoveerd moet worden en dat de onroerende zaak de laatste jaren niet feitelijk is gebruikt. In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijk aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmings-planbepalingen en dergelijke. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als kantoorgebouw of woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak ‘as is, where is’. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt.”*

- Asbest clausule

Er wordt een asbest clausule in de koopovereenkomst opgenomen: *“Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak is het mogelijk dat er in het verleden in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen zijn verwerkt. Vroeger was asbest een gebruikelijk toeslagmateriaal. Indien asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn dient de koper in geval van verwijdering hiervan die maatregelen en voorzieningen te treffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid, die uit de aanwezigheid van enig asbest en/of asbesthoudende materialen in en/of de verwijdering van asbest en/of asbesthoudende materialen uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien”.*

Mochten er na oplevering nog asbesthoudende materialen worden aangetroffen dan zijn de saneringskosten voor rekening van koper.

- Over- en ondermaat

“Er vindt geen verrekening plaats bij een eventuele over- of ondermaat van het perceel en de opstallen. De te verkopen percelen worden door het Kadaster definitief ingemeten en vastgesteld. Het is koper genoegzaam bekend wat globaal de kadastrale omvang van het desbetreffende perceel is, hoe de kadastrale perceelgrenzen lopen en wat derhalve in de koop is inbegrepen”.

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht. Makelaar, noch verkoper aanvaarden enige aansprakelijkheid voor afwijkingen in de opgegeven perceelmaten.
- Aardbevingsclausule

In de koopovereenkomst zijn voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van mijnbouwschade als gevolg van gaswinning aangaande het verkochte. Dienaangaande zal de akte van juridische eigendomsoverdracht door partijen worden aangemerkt als een authentieke akte in de zin van artikel 3:94 lid 3 BW.”
- Verklaring Didam-Arrest

In verband met het arrest van de Hoge Raad van zesentwintig november tweeduizend éénentwintig (kenmerk ECLI:NL:2021:1778) verklaart verkoper dat bij het aangaan van het koopcontract door verkoper is gehandeld conform de door de Hoge Raad gegeven criteria voor het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten door een overheidslichaam. Dit blijkt uit deze openbare verkoopprocedure. Verkoper is van mening dat op deze wijze wordt voldaan aan het vereiste gelijkheidsbeginsel.
- Opschortende voorwaarde goedkeuring Gemeente Westerwolde. Levering van het verkochte vindt plaats onder opschortende voorwaarde prijsinstemming Gemeente Westerwolde.
- Oplevering

Verkoper levert leeg en ontruimd op.

3. BIEDINGSFORMULIER

Dit biedingsformulier (hoofdstuk 3) dient in het geheel te worden ingevuld en ondertekend en ingediend volgens de procedure zoals beschreven in paragraaf 3.5.

Biedingsformulier voor de verkoop door middel van een vrijwillig gesloten inschrijving/ Biedingsprocedure van het voormalige Gemeentehuis/ Waterschapsgebouw van Wedde met ondergrond en of bijbehorende opstallen gelegen aan de Hoofdweg 2 te Wedde.

LET OP: Dit biedingsformulier kunt u ook als wordbestand downloaden via het move.nl account. Dit kunt u aanvragen door te mailen naar info@redres.nl met het verzoek "move.nl" account ten behoeve van "Bieding Hoofdweg 2 te Wedde".

3.1 Contactgegevens Bieder of bidders

Ondergetekende(n),

Bedrijfsnaam :

Vestigingsadres :

KvK nummer :

Rechtsgeldige vertegenwoordiger :

Achternaam :

Voornamen (voluit) :

Nationaliteit :

Geboortedatum :

Geboorteplaats :

Telefoon :

E-mail :

Burgerlijke staat: gehuwd */ ongehuwd* / geregistreerd partner *

Huwelijksgoederenrecht gemeenschap van goederen* / huwelijksvoorwaarden */ n.v.t. *

Samenwonend: ja */ nee *

Hierna (samen) te noemen "**bieder**"

3.5 Indienen van bieding en indieningsvereisten

3.5.1 Indienen biedingen via mail en MOVE.NL

1. Het biedingsformulier (dit hoofdstuk) dient als bijlage te worden gemaïld naar:

MAIL

Redres de Bouwkunstmakelaar
Witte Kruislaan N°6
1217 AP Hilversum
Telefoon: 035 - 647 08 78
E-mail: info@redres.nl

Onder vermelding van: "Bieding Hoofdweg 2 te Wedde". Deze bieding moet uiterlijk op: **1 MAART 2024 voor 16h00** zijn ontvangen door Redres. Er worden geen uitspraken over de biedingen dan wel de hoogte van de uitgebrachte biedingen gedaan.

Klantenportaal MOVE.NL | OPVRAGEN BIEDBOEK (.PDF)

Wilt u meer informatie over de biedingsprocedure van dit object. Er is een digitaal biedboek (.pdf) beschikbaar. Deze kunt u downloaden via het MOVE account. Stuur een e-mail naar info@redres.nl en wij sturen u een inlog voor een MOVE.NL account. Indien u deze activeert kunt u alle object informatie rustig doornemen.

Uitbrengen bieding

Wij verzoeken u ook om uw bieding via het redres klantenportaal MOVE.nl uit te brengen. Stuur ons een e-mail naar info@redres.nl en wij sturen u een inlog om een account voor dit klantenportaal aan te maken.

2. Verkoper maakt uiterlijk **5 APRIL 2024** bekend of en zo ja aan wie hij voorlopig of definitief gunt. Verkoper zal de gunning aan de desbetreffende Bieder zo spoedig mogelijk in kennis stellen. Indien de verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt hij geacht niet te hebben gegund. Uiterlijk 6 weken voor leveringsdatum dient de waarborgsom zijnde 10% van de overeengekomen koopsom te zijn aanbetaald op de daartoe door de notaris aangegeven bankrekening, dan wel dient de te stellen bankgarantie ad 10% door de notaris te zijn ontvangen, een en ander conform de concept koopovereenkomst.
3. De verkoop kan, zolang niet definitief is gegund, steeds en zonder opgave van redenen worden afgelast.
4. Gestandsdoeningstermijn. Elke Bieder blijft tot 3 kalendermaanden na de uiterste inschrijfdatum aan zijn bod gebonden, ook al is dit niet het hoogste bod. Een Bieder blijft binnen deze termijn ook aan zijn bod gehouden als reeds een voorlopige gunning aan een andere Bieder heeft plaatsgevonden.
5. De Koopovereenkomst komt tot stand door ondertekening van de Koopovereenkomst door Verkoper en Koper.
6. Door het doen van een Inschrijving verklaart Bieder zich akkoord met de tekst en inhoud van de dit biedboek en de Algemene Voorwaarden zoals omschreven in hoofdstuk 3. Het is niet toegestaan bij Inschrijving afwijkingen, voorbehouden of aanvullingen hierop op te nemen. In dergelijk geval

behoudt de Verkoper zich het recht voor de Inschrijving ongeldig te verklaren. Bieders worden er uitdrukkelijk op gewezen dat de Koopovereenkomst onder meer ontbindingsrechten ten behoeve van de Koper bevat alsmede een ontbindingsbevoegdheid van de Verkoper op straffe van een gefixeerde boete/ schadevergoeding.

7. Verkoper zal na het verstrijken van de inschrijvingstermijn de biedingen beoordelen en op basis van de hoogte van de biedingen en de voorwaarden mogelijk een beslissing nemen. Het is ook mogelijk dat er niet gegund wordt.

3.5.2 Deze bieding dient te zijn vergezeld van:

1. indien de Bieder een natuurlijk persoon zal zijn: een kopie van een geldig legitimatiebewijs, (paspoort/ rijbewijs/ Europese identiteitskaart);
2. indien de Bieder een rechtspersoon zal zijn: een zo recent mogelijk uittreksel Kamer van Koophandel, een kopie van de geldende statuten en een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort/rijbewijs/Europese identiteitskaart) van de persoon die namens de rechtspersoon ondertekent.
3. indien de Bieder een onderneming drijft of een rechtspersoon is een kopie van de laatst vastgestelde jaarrekening vereist.

3.5.3 Bereidstellingsverklaring

De inschrijving dient vergezeld te gaan van een bereidstellingsverklaring van een financiële instelling dat deze uiterlijk 6 weken voor de geplande leveringsdatum een bankgarantie voor 10% van de koopsom zal stellen namens Bieder ten behoeve van de Verkoper.

3.6 Overzicht informatie en bijlagen

Bij het volgen van een inschrijvingsprocedure is het dikwijls moeilijk om alle kandidaten volledig te informeren. Evengoed dient de verkoper aan diens informatieplicht te voldoen. Er is een groot aantal onderzoeken beschikbaar die betrekking kan hebben op het te verkopen object. Zonder een uitputtende opsomming te geven is in dit biedboek alle relevante informatie opgenomen zoals deze zal gaan gelden tussen partijen. In de navolgende tabel zijn alle bijlagen inzichtelijk gemaakt die onlosmakelijk onderdeel uitmaken van deze biedingsprocedure.

3.6.1 Bijlagen

Bijlage 4 BAG register Hoofdweg 2, Wedde.pdf

Bijlage 4 Eigendomsinformatie_-_Wedde_K_1326.pdf

Bijlage 4 Kadastrale_kaart_-_Wedde_K_1326.pdf

Bijlage 5 Afschrift_openbaar_register_-_Hyp4_dl_72928_nr_13.pdf

Bijlage 5 OZ4_deel_10210_nummer_00001_GNG_e0496163-8145-4cc3-aaa8-b443c16d37ca.pdf

Bijlage 6 2022 11 24 Waardestelling Hoofdweg 2 Wedde.pdf

Bijlage 6 oorspronkelijke tekeningen

Bijlage 6 Hoofdweg_2_9698_AE_Wedde.pdf (meetstaat)

Bijlage 6 bodemloket Rapport.pdf

Bijlage 6 Mc231163_Hoofdweg_2_Wedde_mr-150823_def.pdf (meetstaat)

Bijlage 7 D_Gem_huis_wedde_geldig_toto_7-07-32.pdf

Bijlage 8 LBW_Wedde.pdf

Bijlage 9 Artikel 17 Maatschappelijk.docx

Bijlage 9 Bestemmingsplankaart Wedde.png

Bijlage 9 NL.IMRO.0007.06040501-VG01.pdf

3.7 Ondertekening

Voor goed gelezen en uitdrukkelijk akkoord bevonden.

Bieder verklaart het biedboek (dit document bestaande uit hoofdstuk 1 tot en met 3 inclusief bijlagen te hebben ontvangen en nadrukkelijk van de inhoud kennis te hebben genomen. Door ondertekening van dit biedingsformulier verklaart de inschrijver / bieder bekend te zijn en akkoord te gaan met deze biedingsvoorwaarden (hoofdstuk 2) van deze Vrijwillige Gesloten Inschrijving.

De gestandsdoeningstermijn van de bieding is 3 maanden, gerekend vanaf **1 MAART 2024**.

Aldus naar waarheid ingevuld:

Getekend te:
(plaats)

op
(datum)

Handtekening:
.....

Handtekening:

Naam:

Naam:

Dit inschrijfformulier (Hoofdstuk 4) dient in het geheel te worden ingevuld, ondertekend op deze pagina en ingediend volgens de procedure zoals beschreven in paragraaf 4.5.

Denkt u aan het meezenden van de bijlagen? Nadrukkelijk geldt dat niet tijdige ontvangst van dit inschrijfbiljet geheel voor risico van de Biederer komt!

NB: het is niet mogelijk het object separaat te bezichtigen buiten de genoemde open dagen.

BIJLAGE 4. KADASTER

Hoofdweg 2, 9698AE Wedde



Samenvatting

Adres Hoofdweg 2, Wedde 9698AE Wedde	Gebruiksdoel Bijeenkomstfunctie, Kantoorfunctie	Oorspronkelijk bouwjaar 1972
Status Naamgeving uitgegeven	Oppervlakte 2254 m ²	Gemeente Westerwolde

Uitgebreid overzicht

Pand		
Identificatienummer 000710000000665	Oorspronkelijk bouwjaar 1972	Status Pand in gebruik

Verblijfsobject		
Identificatienummer 0007010000003204	Gebruiksdoel Bijeenkomstfunctie, Kantoorfunctie	Oppervlakte 2254 m ²
Status Verblijfsobject in gebruik		



Nummeraanduiding

Identificatienummer

0007200000003204

Postcode

9698AE

Status

Naamgeving uitgegeven

Huisnummer

2

Openbare ruimte

Identificatienummer

0007300000000061

Naam

Hoofdweg

Status

Naamgeving uitgegeven

Woonplaats

Identificatienummer

2236

Naam

Wedde

Status

Woonplaats aangewezen

Gemeente

Identificatienummer

1950

Naam

Westerwolde

Details en historie

Pand

Versie 1 28-11-2008**Status**

Pand in gebruik (niet ingemeten)

Oorspronkelijk bouwjaar

1972

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

28-11-2008

Einde geldigheid

13-06-2014

Tijdstip registratie LV

07-10-2010

Documentdatum

28-11-2008

Documentnummer

20080025-G

Versie 2 13-06-2014**Status**

Pand in gebruik

Oorspronkelijk bouwjaar

1972

**Geconstateerd**

Nee

Begin geldigheid

13-06-2014

Einde geldigheid**Tijdstip registratie LV**

16-06-2014

Documentdatum

13-06-2014

Documentnummer

2014061302T

Verblijfsobject**Versie 1 28-11-2008****Status**

Verblijfsobject in gebruik (niet ingemeten)

Gebruiksdoel

Bijeenkomstfunctie, Kantoorfunctie

Oppervlakte

2254 m²

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

28-11-2008

Einde geldigheid

13-06-2014

Tijdstip registratie LV

07-10-2010

Documentdatum

28-11-2008

Documentnummer

20080025-G

Versie 2 13-06-2014**Status**

Verblijfsobject in gebruik

Gebruiksdoel

Bijeenkomstfunctie, Kantoorfunctie

Oppervlakte

2254 m²

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

13-06-2014

Einde geldigheid**Tijdstip registratie LV**

16-06-2014

Documentdatum

13-06-2014

Documentnummer

2014061302T

Nummeraanduiding



Versie 1 17-11-2009

Status

Naamgeving uitgegeven

Postcode

9698AE

Huisnummer

2

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Type adresseerbaar object

Verblijfsobject

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

17-11-2009

Einde geldigheid

Tijdstip registratie LV

07-10-2010

Documentdatum

17-11-2009

Documentnummer

2009111717/c

Openbare ruimte

Versie 1 01-06-2009

Status

Naamgeving uitgegeven

Naam

Hoofdweg

Verkorte schrijfwijze

Hoofdweg

Type

Weg

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

01-06-2009

Einde geldigheid

Tijdstip registratie LV

07-10-2010

Documentdatum

28-05-2009

Documentnummer

6/8-2

Woonplaats

Versie 1 18-12-2008

Naam

Wedde

Status

Woonplaats aangewezen

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Wedde K 1326](#)

Kadastrale objectidentificatie: 062150132670000

Locaties Hoofdweg 2
9698 AE Wedde

BAG identificatie: [0007010000003204](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Hoofdweg 2 a
Wedde

BAG identificatie: [0007010000004605](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 14.770 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 267854 - 565945

Omschrijving Bedrijvigheid (kantoor)

Erf - tuin

Ontstaan uit [Wedde K 226](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 72928/13](#)

Ingeschreven op 08-05-2018 om 14:15

[Hyp4 10210/1 Groningen](#)

Ingeschreven op 13-12-2004 om 13:07

Aanvullende stukken [Hyp4 73509/25](#)

Ingeschreven op 02-07-2018 om 14:29

Is aanvulling op [Hyp4 10210/1 Groningen](#)

[Hyp4 10283/172 Groningen](#)

Ingeschreven op 12-10-2005 om 09:00

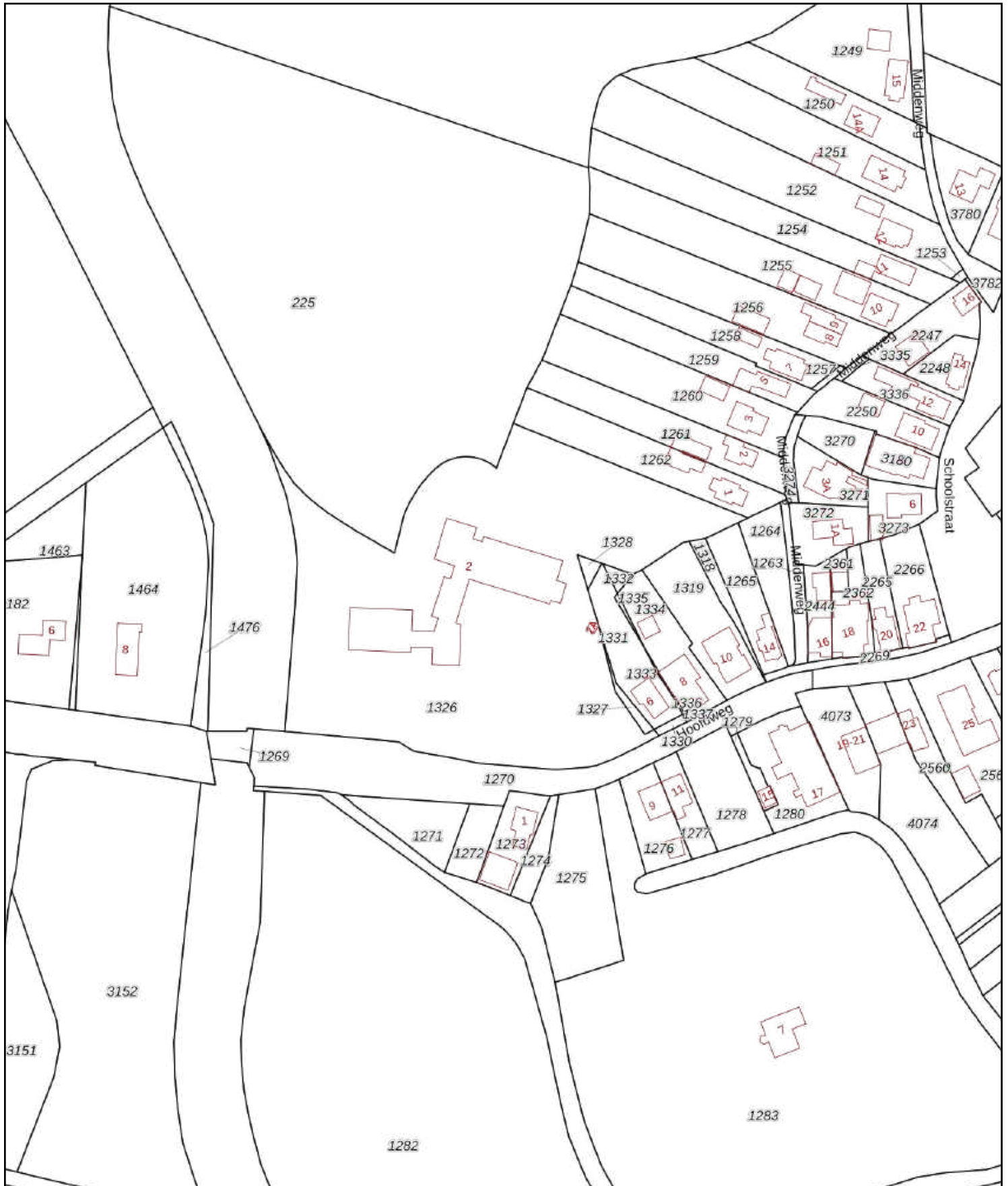
Is aanvulling op [Hyp4 10210/1 Groningen](#)

Naam gerechtigde [Gemeente Westerwolde](#)

Adres Dorpsstraat 1

9551 AB SELLINGEN

Statutaire zetel SELLINGEN



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Wedde</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1326</p>	
---	--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 juli 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

BIJLAGE 5. EIGENDOM

R. de Vries

OZ4 72928/13

08-05-2018 14:15

Gem. Westerwolde / K6561 Overgang Zsk. rechten



20180508002556

2 volbladen



GEDEPUTEERDE STATEN VAN DE PROVINCIE GRONINGEN

Groningen, 20 februari 2018

Dossiernr. : K8561

Documentnr: 2018-012.608/8/A.16

Verzonden: 20 FEB. 2018

Verklaring overgang zakelijke rechten gemeente Westerwolde

Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen, kantoorhoudende Martinikerhof 12 te Groningen, verklaren:

Op grond van artikel 44, eerste en tweede lid, van de Wet algemene regels herindeling (Wet arhi) gaan op de datum van herindeling alle rechten en verplichtingen van een op te heffen gemeente over op de gemeente waaraan haar gebied wordt toegevoegd zonder dat daarvoor een nadere akte wordt gevorderd.

Ingevolge artikel 44, vierde lid, van de Wet arhi en artikel 3, eerste en tweede lid, van het Kadasterbesluit doen wij de overgang van de betrokken registergoederen onverwijld inschrijven in de openbare registers, als bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

Als gevolg van de Wet van 8 maart 2017 tot samenvoeging van de gemeenten Bellingwedde en Vlagtwedde (Stb. 2017, 105), zijn met ingang van 1 januari 2018 de gemeenten Bellingwedde en Vlagtwedde opgeheven en is met ingang van die datum de nieuwe gemeente Westerwolde ingesteld, bestaande uit het grondgebied van de opgeheven gemeenten Bellingwedde en Vlagtwedde.

De zakelijke rechten van de voormalige gemeenten Bellingwedde en Vlagtwedde zijn ten gevolge van de gemeentelijke herindeling met ingang van 1 januari 2018 overgegaan op de gemeente Westerwolde, gevestigd Dorpsstraat 1, 9551 AB Sellingeren en Hoofdweg 2, 9698 AE Wedde.

Groningen, 20 februari 2018.

Gedeputeerde Staten voornoemd:

, voorzitter.

, secretaris.

Hierbij verklaar ik, mr. Bernardus Hendrikus Johannes Roes, bewaarder van het Kadaster en de openbare registers, dat dit stuk door de bewaarder vervaardigd is op grond van de in artikel 4 van de Uitvoeringsregeling Kadasterwet verleende bevoegdheid. Tevens verklaar ik dat het door de bewaarder vervaardigde stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

B. Roes

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 08-05-2018 om 14:15 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 72928 nummer 13.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.



GEDEPUTEERDE STATEN VAN DE PROVINCIE GRONINGEN

Groningen, 20 februari 2018

Dossiernr. : K8561

Documentnr: 2018-012.608/8/A.16

Verzonden: 20 FEB. 2018

Verklaring overgang zakelijke rechten gemeente Westerwolde

Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen, kantoorhoudende Martinikerkhof 12 te Groningen, verklaren:

Op grond van artikel 44, eerste en tweede lid, van de Wet algemene regels herindeling (Wet arhi) gaan op de datum van herindeling alle rechten en verplichtingen van een op te heffen gemeente over op de gemeente waaraan haar gebied wordt toegevoegd zonder dat daarvoor een nadere akte wordt gevorderd.

Ingevolge artikel 44, vierde lid, van de Wet arhi en artikel 3, eerste en tweede lid, van het Kadasterbesluit doen wij de overgang van de betrokken registergoederen onverwijld inschrijven in de openbare registers, als bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

Als gevolg van de Wet van 8 maart 2017 tot samenvoeging van de gemeenten Bellingwedde en Vlagtwedde (Stb. 2017, 105), zijn met ingang van 1 januari 2018 de gemeenten Bellingwedde en Vlagtwedde opgeheven en is met ingang van die datum de nieuwe gemeente Westerwolde ingesteld, bestaande uit het grondgebied van de opgeheven gemeenten Bellingwedde en Vlagtwedde.

De zakelijke rechten van de voormalige gemeenten Bellingwedde en Vlagtwedde zijn ten gevolge van de gemeentelijke herindeling met ingang van 1 januari 2018 overgegaan op de gemeente Westerwolde, gevestigd Dorpsstraat 1, 9551 AB Sellingeren en Hoofdweg 2, 9698 AE Wedde.

Groningen, 20 februari 2018.

Gedeputeerde Staten voornoemd:

, voorzitter.

, secretaris.

Hierbij verklaar ik, mr. Bernardus Hendrikus Johannes Roes, bewaarder van het Kadaster en de openbare registers, dat dit stuk door de bewaarder vervaardigd is op grond van de in artikel 4 van de Uitvoeringsregeling Kadasterwet verleende bevoegdheid. Tevens verklaar ik dat het door de bewaarder vervaardigde stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'B. H. J. Roes', is written above a single horizontal line that serves as an underline.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 08-05-2018 om 14:15 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 72928 nummer 13.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Groningen OZ4 10210/1

13-12-2004 13:07

Weggemans mr. J.W. / RVK 20040738 34136 AK

MET *gl* VERVOLGBLADEN

AANTEKENINGEN



20041213004862

94 volgbladen

Kadaster

20040738 34136 AK
AKTE VAN TOEDELING
HERVERKAVELING BLOK A

HEDEN, DERTIEN DECEMBER TWEEDUIZEND VIER VERSCHENEN VOOR MIJ,
 MR JAN WIM WEGGEMANS, NOTARIS GEVESTIGD IN DE GEMEENTE
 BELLINGWEDDE:

1. MEVROUW MR TRIJNTJE GRIETJE DE VRIES, RECHTER VAN DE
 RECHTBANK TE GRONINGEN, KANTOORADRES GUYOTPLEIN 1, 9712 XN
 GRONINGEN, GEBOREN IN DE GEMEENTE LEEUWARDEN OP ZESTIEN
 JULI NEGENTIENHONDERD-ACHTENDERTIG, RIJBEWIJS NUMMER
 3120508135, VOLGENS HAAR VERKLARING HANDELENDE IN
 HOEDANIGHEID VAN RECHTER-COMMISSARIS VOOR HET NA TE NOEMEN
 HERVERKAVELINGSBLOK VAN HET DEELGEBIED WESTERWOLDE VAN DE
 HERINRICHTING OOST-GRONINGEN EN DE GRONINGS DRENTSE
 VEENKOLONIËN, ALS ZODANIG BENOEMD DOOR DE
 ARRONDISSEMENTSRECHTBANK TE GRONINGEN, BIJ BESCHIKKING VAN
 EEN DECEMBER NEGENTIENHONDERD-VIERENNEGENTIG;
2. DE HEER DRS ENBERT DRENTH, KANTOORADRES HOOFDWEG 2 TE
 WEDDE, GEBOREN TE DE BILT OP NEGENENTWINTIG JUNI
 NEGENTIENHONDERD VIJFENVEERTIG, ZICH LEGITIMERENDE MET ZIJN
 PASPOORT NUMMER NB7058811, GEHUWD,
 TEN DEZE HANDELENDE ALS SCHRIFTELIJK GEVOLMACHTIGDE VAN:
 DE HEER JOHANNES GERARDUS MARIA ALDERS, COMMISSARIS DER-
 KONINGIN IN DE PROVINCIE GRONINGEN, KANTOORADRES SINT
 JANSSTRAAT 4, 9712 JN GRONINGEN, GEBOREN IN DE GEMEENTE
 NIJMEGEN ZEVENTIEN DECEMBER NEGENTIENHONDERD-
 TWEEENVIJFTIG, PASPOORTNUMMER DA0022818, AFGEGEVEN DOOR DE
 MINISTER VAN BUITENLANDSE ZAKEN OP NEGEN JULI TWEE DUIZEND
 TWEE, BIJ HET GEVEN VAN DE VOLMACHT HANDELENDE IN ZIJN
 HOEDANIGHEID VAN VOORZITTER VAN DE HERINRICHTINGSCOMMISSIE
 VOOR DE HERINRICHTING OOST-GRONINGEN EN DE GRONINGS-
 DRENTSE VEENKOLONIËN, ALS ZODANIG BENOEMD DOOR DE MINISTER
 VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEU, BIJ
 BESLUIT VAN TWEE JANUARI NEGENTIENHONDERD-NEGENENZEVENTIG
 NUMMER J 4483;
3. DE HEER IR. PIETER HENDERIKUS DIJKSTRA, GEBOREN TE GRONINGEN
 OP VIERENTWINTIG MAART NEGENTIENHONDERD-ACHTENVEERTIG,
 KANTOORADRES TROMPSINGEL 17, 9724 CZ GRONINGEN, ZICH
 LEGITIMERENDE MET ZIJN RIJBEWIJS NUMMER 3183067956, UITGEGEVEN
 TE GROU OP ACHTENTWINTIG NOVEMBER TWEE DUIZEND, HANDELENDE
 IN ZIJN HOEDANIGHEID VAN SECRETARIS VAN DE
 HERINRICHTINGSCOMMISSIE VOOR DE HERINRICHTING OOST-
 GRONINGEN EN DE GRONINGS-DRENTSE VEENKOLONIËN, ALS ZODANIG
 TOEGEVOEGD DOOR DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUURBEHEER EN
 VISSERIJ, BIJ BESLUIT VAN VIJFENTWINTIG APRIL TWEEDUIZENDTWEË.
 DE COMPARANTEN, HANDELEND ALS GEMELD, VERKLAARDEN HET

20040738 AK

1

Hyp. 4

RESULTAAT VAN DE HERVERKAVELING VAN HET BLOK GENAAMD **HERVERKAVELING WESTERWOLDE, BLOK A, VAN VOORNOEMD DEELGEBIED** BIJ DEZE AKTE TE WILLEN VASTLEGGEN. TOT DE HIERVOOR GENOEMDE HERVERKAVELING WERD BESLOTEN BIJ BESLUIT VAN PROVINCIALE STATEN VAN GRONINGEN OP VIJF OKTOBER NEGENTIENHONDERDACHTENTACHTIG, TOT VASTSTELLING VAN HET HERINRICHTINGSPLAN VOOR HET DEELGEBIED WESTERWOLDE VAN DE HERINRICHTING OOST-GRONINGEN EN DE GRONINGS-GRENTSE VEENKOLONIËN OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 20 VAN DE HERINRICHTINGSWET OOST GRONINGEN EN DE GRONINGS-DRENTSE VEENKOLONIËN.

DEZE AKTE BEVAT DE VOLGENDE HOOFDSTUKKEN:

HOOFDSTUK I: OMSCHRIJVING VAN HET BLOK;

HOOFDSTUK II: HET INVENTARISATIEPLAN;

HOOFDSTUK III: HET PLAN VAN TOEDELING;

DIT HOOFDSTUK IS ONDERVERDEELD IN DE VOLGENDE PARAGRAFEN:

PARAGRAAF 1: INLEIDING;

PARAGRAAF 2: TOEDELING DER KAVELS;

PARAGRAAF 3: REGELING DAN WEL OPHEFFING DER HYPOTHEKEN EN BESLAGEN;

PARAGRAAF 4: REGELING, VESTIGING DAN WEL OPHEFFING VAN ANDERE BEPERKTE RECHTEN EN VAN DE LASTEN.

HOOFDSTUK IV:-- WIJZIGINGEN EN AANVULLINGEN.

HOOFDSTUK I: OMSCHRIJVING VAN HET BLOK;

HET BLOK WESTERWOLDE, BLOK A IS GELEGEN IN DE KADASTRALE GEMEENTEN BELLINGWOLDE, ONSTWEDDE, VLAGTWEDDE, WEDDE EN OMVAT DE NAVOLGENDE BIJ HET KADASTER BEKENDE PERCELEN:

GEMEENTE BELLINGWOLDE, SECTIE M, NUMMERS 72, 73, 104, 106, 112, 113, 118, 119, 120, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 135, 142, 143, 144, 146, 147, 148, 149, 150, 163, 164, 165, 167, 168, 169, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 239, 240, 241, 243, 245, 246, 247, 249, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 397, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 484, 485, 487, 496, 497, 498, 499, 500, 559, 560, 564, 565, 566, 567, 568, 578, 579, 593, 594, 599, 600, 605, 607, 610, 611, 713, 714, 730, 731, 732, 734, 740, 746, 748, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 766, 767, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 791, 792;

GEMEENTE ONSTWEDDE, SECTIE R, NUMMERS 817, 1321;

GEMEENTE VLAGTWEDDE, SECTIE A, NUMMERS 1117, 1128, 1139, 1453, 1454, 1778, 2368, 2369, 2835, 3111, 3120, 3121, 3123, 3125, 3127, 3129, 3133, 3134, 3135, 3145, 3164, 3180, 3181, 3182, 3192, 3193, 3195, 3196, 3197, 3198, 3199, 3200, 3201, 3202, 3203, 3204, 3206, 3208, 3209;

GEMEENTE VLAGTWEDDE, SECTIE L, NUMMERS 155, 156, 157, 158, 159, 160, 162, 163, 164, 166, 167, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 189, 190, 191, 192, 688, 669, 911, 957, 958, 1022, 1024, 1073, 1074, 1076, 1180, 1274, 1276, 1490, 1491;

GEMEENTE WEDDE, SECTIE C, NUMMERS 134, 135, 181, 214, 215, 218, 239,

Kadaster

482, 510, 512, 513, 684, 686, 687, 688, 683, 889, 893, 896, 997, 1010, 1018, 1020, —
 1060, 1061, 1062, 1101, 1102, 1103, 1114, 1117, 1118, 1119, 1215, 1270, 1282, —
 1293, 1314, 1368, 1376, 1405, 1411, 1412, 1414, 1417, 1420, 1421, 1471, 1472, —
 1479, 1481, 1485, 1486, 1487, 1510, 1511, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1519, —
 1523, 1524, 1536, 1541, 1543, 1545, 1561, 1571, 1518, 1622, 1642, 1643, 1657, —
 1661, 1663, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, —
 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1689, 1690, 1704, 1706, —
 1707, 1709, 1717, 1724, 1729, 1730, 1743, 1745, 1746, 1748, 1749, 1759, 1760, —
 1765, 1769, 1779, 1780, 1781, 1790, 1791, 1792, 1795, 1796, 1799, 1804, 1806, —
 1807, 1809, 1822, 1832, 1835, 1837, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, —
 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1856, 1857, 1858, 1859, 1865, 1866, 1867, —
 1868, 1869, 1872, 1875, 1876, 1878, 1879, 1880, 1881, 1884, 1892, 1900, 1901, —
 1902, 1903, 1904, 1906, 1907, 1911, 1915, 1921, 1922, 1925, 1927, 1929, 1931, —
 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, —
 1947, 1948, 1955, 1960, 1963, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1972, 1975, 1976, —
 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, —
 1990, 1991, 1994, 2211, 2213, 2214, 2215, 2218, 2219, 2220, 2223, 2224, 2225, —
 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, —
 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2254, 2265, 2266, 2268, —
 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2282, 2283, 2284, 2288, —
 2291, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2302, 2320, 2321, 2322, —
 2323, 2324, 2325, 2326, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, —
 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, —
 GEMEENTE WEDDE, SECTIE D, NUMMERS 11, 73, 114, 116, 117, 118, 122, 123, —
 124, 127, 128, 129, 130, 220, 221, 222, 223, 225, 226, 227, 242, 243, 244, 294, 935, —
 936, 1147, 1160, 1161, 1165, 1166, 1167, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, —
 1276, 1435, 1436, 1437, 1481, 1584, 1585, 1593, 1594, 1595, 1612, 1613, 1614, —
 1615, 1617, 1652, 1653, 1654, 1657, 1658, 1725, 1824, 1845, 1924, 1925, 1934, —
 1937, 1939, 1952, 1973, 1978, 2167, 2169, 2176, 2177, 2178, 2201, 2307, 2317, —
 2328, 2410, 2415, 2418, 2419, 2420, 2424, 2474, 2475, 2489, 2490, 2552, 2562, —
 2563, 2564, 2565, 2572, 2579, 2581, 2586, 2597, 2600, 2601, 2607, 2609, 2610, —
 2611, 2613, 2615, 2616, 2632, 2634, 2639, 2641, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, —
 2648, 2649, 2650, 2651, 2655, 2666, 2667, 2662, 2671, 2702, 2704, 2707, 2708, —
 2709, 2715, 2716, 2717, 2718, 2719, 2750, 2751, 2755, 2756, 2761, 2775, 2777, —
 2779, 2789, 2791, 2792, 2793, 2794, 2795, 2796, 2797, 2798, 2799, 2800, 2801, —
 2804, 2805, 2806, 2816, 2829, 2849, 2849, 2850, 2856, 2867, 2868, 2869, 2871, —
 2880, 2881, 2884, 2894, 2895, 2897, 2905, 2909, 2911, 2930, 2933, 2934, 2939, —
 2940, 2948, 2949, 2952, 2953, 2955, 2956, 2958, 2961, 2962, 2963, 2965, 2966, —
 2967, 2969, 2971, 2975, 2981, 2982, 2984, 2985, 2986, 2987, 2988, 2989, 2991, —
 2992, 2993, 2994, 2997, 2998, 2999, 3000, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008, 3009, —
 3010, 3011, 3012, 3022, 3023, 3024, 3025, 3036, 3037, 3038, 3039, 3068, 3073, —
 3074, 3075, 3076, 3081, 3083, 3084, 3085, 3086, 3105, 3106, 3107, 3108, 3109, —
 3110, 3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3117, 3118, 3129, 3130, 3132, 3133, 3134, —
 3135, 3136, 3169, 3187, 3188, 3189, 3190, 3191, 3193, 3194, 3195, 3196, 3198, —
 3199, 3201, 3202, 3204, 3205, 3206, 3207, 3210, 3212, 3213, 3214, 3216, 3218, —
 3219, 3222, 3228, 3229, 3230, 3231, 3232, 3233, 3234, 3236, 3237, 3240, 3241, —
 3243, 3244, 3245, 3246, 3247, 3248, 3249, 3250, 3257, 3258, 3259, 3260, 3261, —
 3262, 3263, 3264, 3265, 3279, 3280, 3282, 3292, 3293, 3296, 3297, 3301, 3303, —

3304, 3305, 3306, 3307, 3308, 3309, 3310, 3311, 3312, 3313, 3315, 3320, 3321, ———
 3339, 3340, 3345, 3347, 3353, 3511, 3512, 3513, 3515, 3516, 3517, 3518, 3519, ———
 3531, 3536, 3537, 3553, 3554, 3555, 3556, 3558, 3559, 3560, 3561, 3562, 3563, ———
 3566, 3569, 3570, 3571, 3572, 3573, 3587, 3598, 3599, 3600, 3601, 3602, 3603, ———
 3604, 3605, 3606, 3608, 3609, 3610, 3611, 3612, 3613, 3631, 3632, 3633, 3634, ———
 3703, 3704, 3707, 3708, 3774, 3775, 3777, 3778, 3779, 3795, 3796, 3797, 3798, ———
 3799, 3800, 3802, 3805, 3806, 3808, 3809, 3844, 3845, 3846, 3847, 3848, 3849, ———
 3850, 3851, 3858, 3859, 3860, 3861, 3862, 3863, 3866, 3867, 3869, 3871, 3872, ———
 3873, 3874, 3875, 3880, 3881, 3892, 3893, 3894, 3895, 3896, 3897, 3898, 3899, ———
 3900, 3901, 3902, 3903, 3904, 3905, 3906, 3907; —————
 GEMEENTE WEDDE, SECTIE E, NUMMERS 22, 75, 234, 286, 337, 457, 483, 517, —
 518, 523, 536, 537, 538, 680, 710, 854, 855, 856, 857, 866, 867, 875, 945, 975, 981, —
 1119, 1120, 1192, 1193, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1314, 1315, 1371, ———
 1372, 1378, 1381, 1382, 1383, 1384, 1390, 1391, 1392, 1502, 1514, 1516, 1517, ———
 1518, 1519, 1522, 1524, 1525, 1529, 1530, 1532, 1536, 1537, 1539, 1540, 1542, ———
 1543, 1544, 1548, 1549, 1552, 1555, 1569, 1595, 1611, 1745, 1754, 1755, 1849, ———
 1858, 1859, 1860, 1860, 1898, 1943, 1944, 1945, 1974, 1975, 1976, 1977, 2048, ———
 2049, 2074, 2084, 2085, 2105, 2123, 2124, 2143, 2157, 2161, 2163, 2164, 2168, ———
 2169, 2170, 2171, 2172, 2177, 2191, 2192, 2219, 2222, 2232, 2238, 2243, 2244, ———
 2247, 2249, 2258, 2268, 2276, 2281, 2283, 2289, 2295, 2313, 2330, 2332, 2333, ———
 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2346, 2346, ———
 2347, 2349, 2355, 2362, 2364, 2365, 2366, 2372, 2378, 2379, 2380, 2383, 2384, ———
 2385, 2386, 2390, 2391, 2394, 2395, 2398, 2409, 2411, 2413, 2414, 2420, 2422, ———
 2426, 2427, 2428, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2444, 2447, 2450, 2452, ———
 2453, 2455, 2473, 2475, 2477, 2478, 2480, 2485, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, ———
 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, ———
 2507, 2508, 2510, 2512, 2513, 2515, 2516, 2517, 2518, 2521, 2523, 2524, 2526, ———
 2529, 2532, 2541, 2542, 2590, 2591, 2595, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, ———
 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, ———
 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2626, 2627, 2628, 2629, 2633, 2634, ———
 2635, 2636, 2639, 2640, 2641, 2643, 2644, 2645, 2646, 2649, 2650, 2651, 2653, ———
 2662, 2664, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2676, 2677, ———
 2688, 2689, 2690, 2691, 2693, 2694, 2695, 2696, 2697, 2698, 2699, 2700, 2702, ———
 2703, 2704, 2705, 2706, 2707, 2708, 2710, 2711, 2712, 2713, 2714, 2715, 2717, ———
 2718, 2719, 2722, 2732, 2734, 2735, 2736, 2737, 2749, 2760, 2762, 2763, 2764, ———
 2765, 2766, 2767, 2768, 2769, 2770, 2771, 2775, 2778, 2779, 2780, 2781, 2782, ———
 2783, 2784, 2785, 2788, 2789, 2790, 2791, 2792, 2793, 2794, 2795, 2796, 2797, ———
 2798, 2799, 2800, 2801, 2802, 2803, 2804, 2805, 2806, 2819, 2820, 2821, 2822, ———
 2823, 2825, 2826, 2828, 2851, 2852, 2853, 2854, 2855, 2856, 2857, 2858, 2859, ———
 2860, 2861, 2862, 2863, 2864, 2865, 2866, 2867, 2868, 2869, 2870, 2872, 2874, ———
 2876, 2881, 2882, 2883, 2884, 2887, 2888, 2889, 2892, 2894, 2896, 2899, 2901, ———
 2902, 2905, 2906, 2907, 2908, 2909, 2910, 2911, 2912, 2913, 2914, 2916, 2919, ———
 2925, 2928, 2930, 2933, 2934, 2935, 2936, 2937, 2938, 2939, 2940, 2942, 2945, ———
 2946, 3111, 3112, 3113, 3114, 3116, 3117, 3118, 3119, 3122, 3123, 3124, 3125, ———
 3126, 3127, 3129, 3130, 3131, 3132, 3133, 3134, 3135, 3138, 3137, 3138, 3139, ———
 3140, 3141, 3142, 3143, 3144, 3145, 3146, 3147, 3148, 3149, 3150, 3152, 3153, ———
 3154, 3155, 3156, 3157, 3158, 3159, 3160, 3161, 3163, 3164, 3165, 3166, 3167, ———
 3168, 3169, 3170, 3173, 3174, 3175, 3176, 3180, 3181, 3182, 3183, 3184, 3185, ———

BIJLAGE 6. RAPPORTEN

Waardestelling Hoofdweg 2 Wedde



Waardestelling gemeentehuis / voormalig waterschapshuis Wedde

in opdracht van de gemeente Westerwolde
November 2022

Objectgegevens

Gemeente: Westerwolde

Plaats: Wedde

Adres: Hoofdweg 2

Voormalige functie: Waterschapshuis Wedde, waterschap Reiderzijlvest

Huidige functie: Gemeentehuis, gemeente Westerwolde

Gebouwtype: Bestuursgebouw met kantoorvleugel

Bouwjaar: 1972-1974

Architect: H.T. Timmer, Winschoten (1972-1974), architectenbureau Timmer, Scheemda en Winschoten (1993-2004)

Constructeur: Ingenieursbureau Grabowsky & Poort (1972-1974)

Status: In procedure voor status karakteristiek

Inhoud

Inleiding	4
1. Context	6
2. Waardestelling	17
Bijlagen	27

INLEIDING

De gemeenteraad van Westerwolde heeft besloten het gemeentehuis in Wedde te sluiten en het gemeentehuis in Sellingen als enig gemeentehuis te gaan gebruiken. Met deze keuze komt het gemeentehuis in Wedde vrij en er zal worden gezocht naar een nieuwe functie.

Om te kunnen komen tot een goede doorontwikkeling van deze locatie is het belangrijk om eerst in beeld te brengen wat de waarden van de locatie en het gebouw zijn. Met kennis over het voormalige gemeentehuis kunnen onderbouwde keuzes worden gemaakt bij de doorontwikkeling. Een waardestelling van het gemeentehuis en voormalig waterschapshuis vormt hierin een eerste stap.

Deze waardestelling kan in een vervolgstap worden besproken en verrijkt met input van bewoners en/of als onderlegger worden gebruikt bij het formuleren van een kwalitatief ontwikkelingskader voor dit bijzondere gebouw en haar omgeving.

Leeswijzer

Deze waardestelling van Hoofdweg 2 Wedde bestaat uit twee delen: 1) context en 2) waardestelling.

In het eerste deel wordt de context van het gebouw weergegeven. Dit is de basis waarop de waardestelling in deel 2 wordt uitgewerkt. De beschrijving van de context begint met de locatie aan de hand van historische kaarten en de kwaliteitskaart van het dorp. Hierna volgt een beschrijving van de archeologische waarden van het perceel. Vervolgens de geschiedenis van het gebouw; eerst als waterschapshuis en daarna als gemeentehuis. Het eerste deel wordt afgesloten met een foto analyse.

In het tweede deel wordt de waardestelling van het gebouw uitgewerkt. Hierin wordt een waardering gegeven aan de hand van zeven waarderingscriteria. De waardestelling is tenslotte in een kaart weergegeven

Tenslotte een bijlage met bronvermelding, ontwerptekeningen uit het bouwdoossier en de waarderingscriteria voor Post '65 erfgoed

Toelichting waardestelling

Wat is een waardestelling?

In en cultuurhistorische waardestelling worden de erfgoedwaarden van het gebouw en haar context inzichtelijk gemaakt. Deze waardestelling is uitgewerkt aan de hand van algemeen gehanteerde criteria voor de waardering van Post '65 erfgoed (zie bijlage). Hierin worden zeven criteria behandeld:

- cultuurhistorische waarden
- architectuurhistorische waarden
- situationele- en ensemblewaarden
- dentiteitswaarden
- belevingswaarden
- gaafheid en herkenbaarheid
- zeldzaamheid

Per criterium worden de waarden toegelicht in tekst. Bij deze waardestelling is eveneens een waardenkaart met een legenda opgesteld voor het perceel en de directe omgeving van het gebouw. Gezamenlijk worden de waarden in zowel tekst als kaart weergegeven.

De waardestelling is opgesteld aan de hand van onderzoek naar de huidige situatie (veldwerk) en beknopt bronnen-, kaart- en archiefonderzoek. Ook zijn de archeologische waarden van de locatie beknopt onderzocht. De resultaten van het onderzoek zijn weergegeven in deel 1.

Waarom een waardestelling?

Deze cultuurhistorische waardestelling is opgesteld voor het maken van onderbouwde keuzes bij het zoeken naar een nieuwe bestemming voor het gebouw. Met kennis over de erfgoedwaarden kunnen afwegingen worden gemaakt voor nieuwe functies van het gebouw als geheel, delen van het gebouw en het terrein. Ook kunnen hiermee keuzes worden gemaakt voor aanpassing en verbouw.

Een waardestelling kan ook worden opgesteld voor het identificeren en herkennen van erfgoed. Dit kan worden gebruikt bij (wettelijke)bescherming, bijvoorbeeld voor een aanduiding als karakteristiek in het bestemmingsplan.

Libau heeft in 2021-2022 een inventarisatie van karakteristieke objecten in de gemeente Westerwolde uitgevoerd, waarbij dit object is geselecteerd als karakteristiek. Hierbij is ook score gegeven aan de hand van selectiecriteria. Met deze waardestelling is de erfgoedwaarde verder onderzocht en is de waarderingsscore nader uitgewerkt.

1. CONTEXT



Westerwoldse Aa

Het gemeentehuis ligt op een terrein ligt aan de westzijde van het dorp Wedde, aan de (gekanaliseerde) Westerwoldsche Aa. De Westerwoldsche Aa meandert door een breed dal van het oudere riviersysteem van de Eems. De versmalling in het rivierdal ter hoogte van Wedde maakte dat het drassige dal hier gemakkelijk over te steken was. Hier liep dan ook een belangrijke handelsweg tussen Groningen en Duitsland.



circa 1900



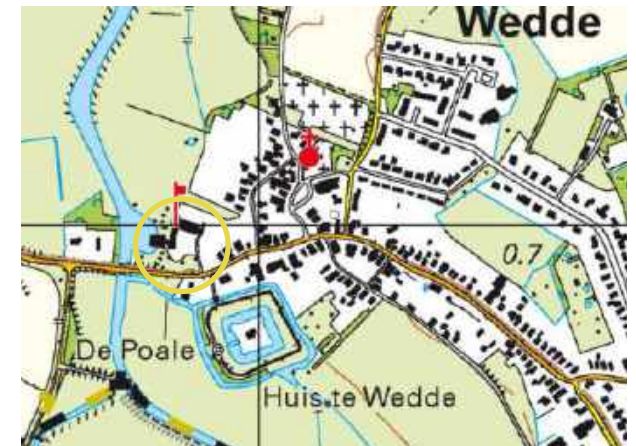
circa 1935

Het dorp Wedde

Het esdorp Wedde is in de middeleeuwen ontstaan op een dekzandrug ten oosten van de Westerwoldse Aa. De huidige kerk van Wedde dateert in oorsprong uit het tweede kwart van de 13de eeuw. Het is echter goed mogelijk dat de eerste kerkstichting hier reeds enkele eeuwen eerder plaatsvond. De Wedderborg, aanvankelijk het bezit van de roemruchte familie Adinga, moet vóór 1392 (eerste vermelding in bronnen) gebouwd zijn. Vanuit de borg kon de handelsweg naar Duitsland worden gecontroleerd.



circa 1980

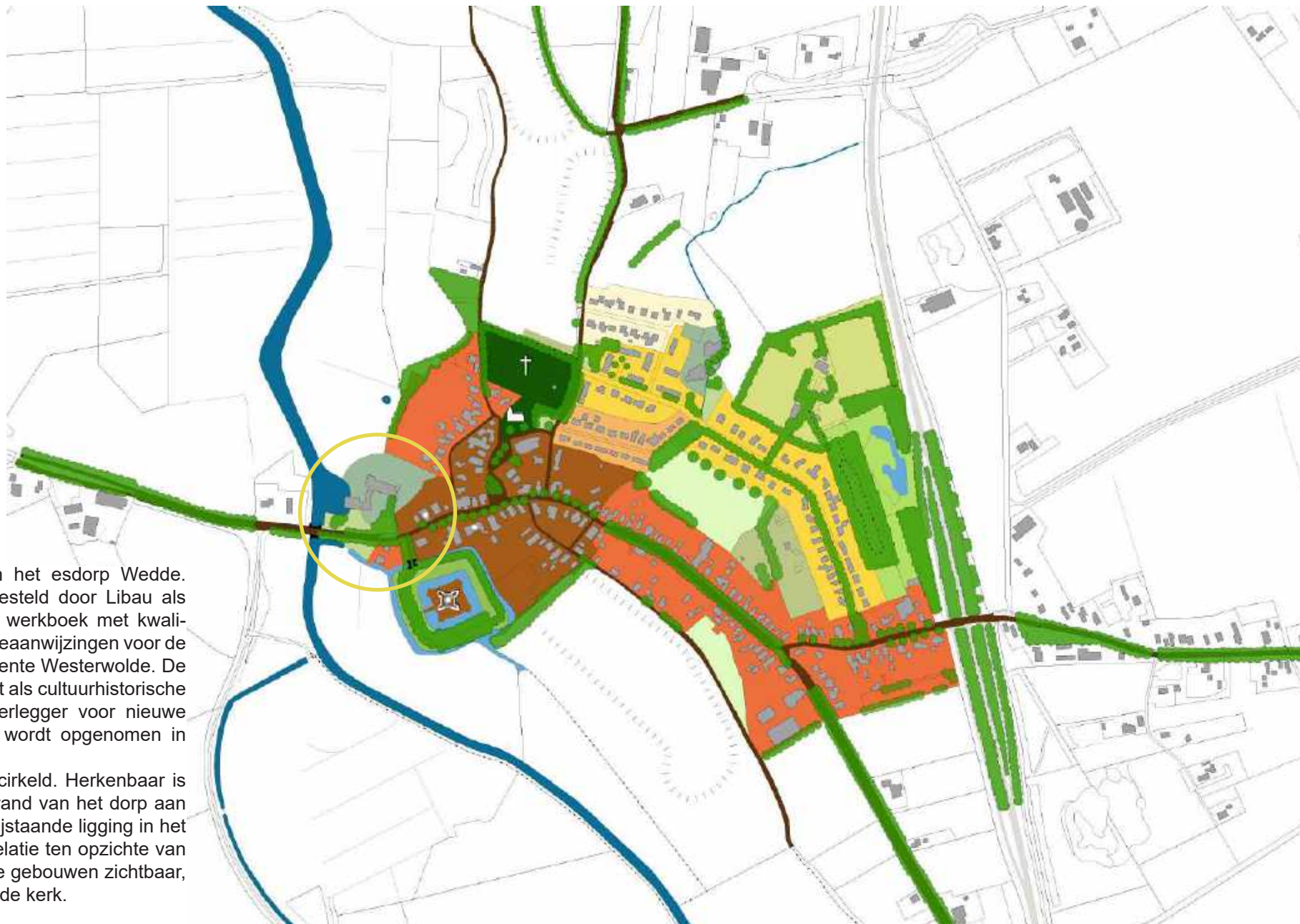


circa 2020

Het gemeentehuis ligt aan de rand van het esdorp Wedde in het beekdal van de Ruiten Aa. Nevenstaande kwaliteitskaart Wedde illustreert de bijzondere positie van het perceel en gebouw binnen de stedenbouwkundige en landschappelijke context.

Uit de bovenstaande reeks historische kaartbeelden (bron: Topotijdreis.nl) blijkt dat er voor de bouw van het huidige gemeentehuis verscheidene eerdere vrijstaande en samengestelde gebouwen hebben bestaan.

Kwaliteitskaart Wedde



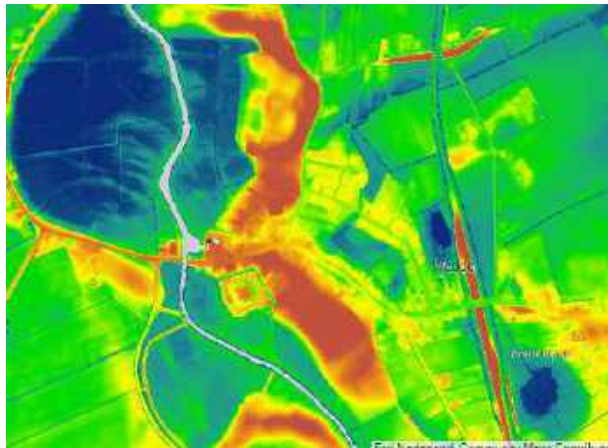
Kwaliteitskaart van het esdorp Wedde. Deze kaart is opgesteld door Libau als onderdeel van het werkboek met kwaliteitskaarten en regieaanwijzingen voor de dorpen in de gemeente Westervolde. De kwaliteitskaart dient als cultuurhistorische en ruimtelijke onderlegger voor nieuwe ontwikkelingen en wordt opgenomen in de omgevingsvisie.

Hoofdweg 2 is omcirkeld. Herkenbaar is de ligging aan de rand van het dorp aan het water, en de vrijstaande ligging in het groen. Ook is de relatie ten opzichte van andere waardevolle gebouwen zichtbaar, zoals de burcht en de kerk.

De archeologische inventarisatie en het bijbehorende archeologiebeleid van de gemeente Westerwolde zijn nog in ontwikkeling en zijn nog niet vastgesteld door de gemeente. Vooruitlopend hierop kan alvast het volgende worden gezegd over het perceel Hoofdweg 2 te Wedde:

Het perceel

Het westelijke deel van het perceel ligt in het rivierdal waar de Westerwoldsche Aa doorheen stroomt. Hier liggen de voormalige Weddermeeden, de hooilanden van Wedde. Het oostelijke deel ligt op de dekzandrug waarop het dorp Wedde is ontstaan. Afgaande op de hoogtekaart (AHN3) is een groot deel van het perceel binnen het rivierdal opgehoogd om aan te sluiten bij de hogere gronden van de dekzandrug aan de oostzijde.



Kaart Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN).
Bron: ahn.nl

Te verwachten archeologische waarden

In de prehistorie en in historische tijden kenden de dekzandgebieden in dit deel van Westerwolde intensieve bewoning. Ook werd er op het dekzand begraven. Op de dekzandrug zijn dan ook bewoningsresten te verwachten uit alle archeologische perioden, behalve de Romeinse tijd. In deze periode lagen de ruggen van Westerwolde waarschijnlijk te geïsoleerd in het veen om geschikt te zijn voor bewoning. In het rivierdal van de Westerwoldsche Aa

zijn de resten van menselijke activiteiten te verwachten in de vorm van voordes, bruggen, resten van activiteiten die samenhangen met jacht en visserij, afval en offers. Op de flanken van het rivierdal zijn nabij bruggen en voordes ook begravingen te verwachten.

Archeologische resten liggen in dit gebied overwegend zeer ondiep. Uit de tekeningen van het waterschapshuis blijkt dat het pand volledig is onderkelderd. Dit betekent dat onder de huidige bebouwing geen intacte archeologische resten meer te verwachten zijn. Buiten de huidige bebouwing geldt wel een grote kans op archeologische resten, zowel uit de prehistorie als uit historische tijden. Bij ontwikkelingen op het terrein waarbij grondroerende werkzaamheden aan de orde zijn, is daarom archeologisch onderzoek nodig. Dit onderzoek moet in eerste instantie bestaan uit het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting middels een bureauonderzoek. Uit deze verwachting en de aard, omvang en locatie van de werkzaamheden volgt dan hoe het verdere onderzoek er uit moet zien.

Waterschapshuis

Ontstaan waterschapshuis

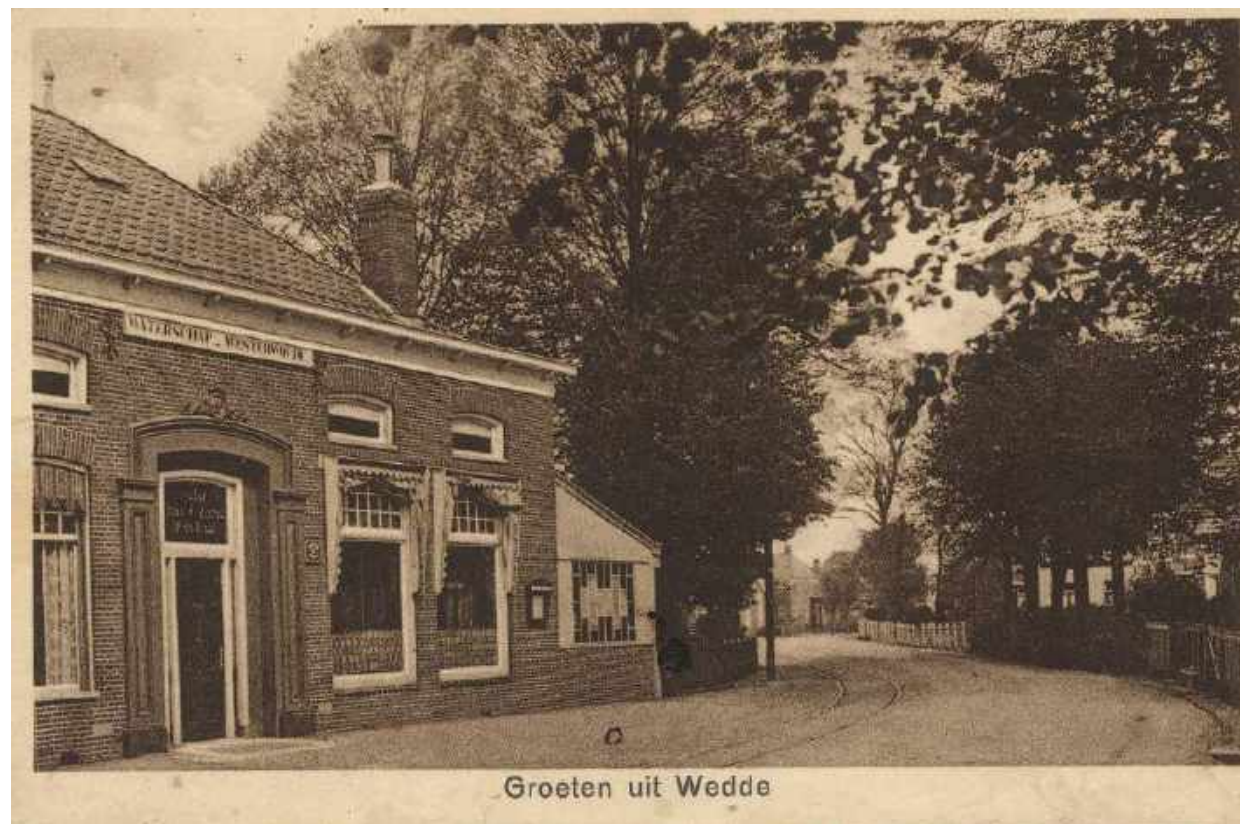
Het gebied rondom Wedde werd beheerd door verschillende kleinere waterschappen. Een van deze waterschappen hield ook kantoor in de Burcht van Wedde. In de derde kwart van de negentiende eeuw vinden meerdere samenvoegingen van kleine waterschappen plaats en ontstaan de waterschappen Reiderland en Westervolde. Het laatste houdt kantoor in het hotel Buenos Ayres aan de Hoofdweg in Wedde. In 1969 fuseerde deze twee waterschappen samen met Pekel A tot het waterschap Reiderzijlvest. Met de oprichting van dit nieuwe bestuursorgaan ontstaat ook de vraag voor een nieuw gezamenlijk kantoorgebouw. In 1972-74 wordt een nieuw waterschapshuis gebouwd in Wedde naar een ontwerp van de Winschoter architect H.T. Timmer. Het gebouw wordt als één geheel ontworpen, maar is in twee fasen uitgevoerd. In de eerste fase wordt een tweelaags kantoorgebouw met ruim souterrain en een vrijstaande fietsenberging gebouwd. In de tweede fase wordt het gebouw uitgebreid met een bestuursvleugel met vergaderzaal en kantine.

Wijzigingen waterschapshuis

In 1993 worden er door Buro Timmer plannen gemaakt voor de uitbreiding met een kantoorvleugel aan de noordzijde van het gebouw, maar dit wordt niet uitgevoerd.

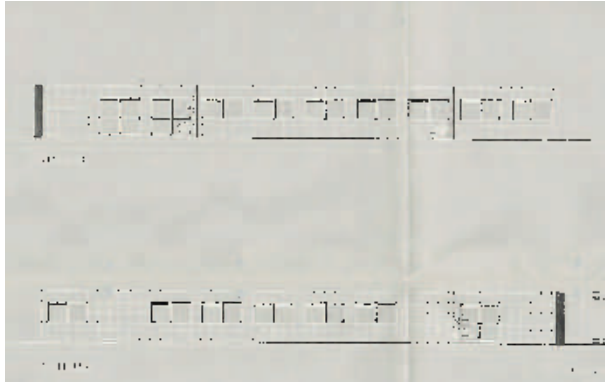
De noodzaak voor meer kantoorruimte blijft, waarna in 1996 een tijdelijke kantoorvleugel wordt gebouwd aan de voorzijde van de kantoorvleugel. Deze tijdelijke units worden ontworpen door De Meeuw uit Oirschot en Hasselt, een bedrijf gespecialiseerd in tijdelijke modulaire gebouwen. Deze units zouden er maximaal vijf jaar blijven staan, maar worden uiteindelijk pas in 2008 afgebroken.

In 1992 vindt opnieuw een fusie van waterschappen plaats en gaat Reiderzijlvest op in het nieuwe Waterschap Dollardzijlvest. In 2000 wordt dit vervolgens Waterschap Hunze en Aa's. Het hoofdkantoor van Hunze en Aa's wordt vervolgens gevestigd in Veendam en het gebouw in Wedde verloor de functie als waterschapshuis.

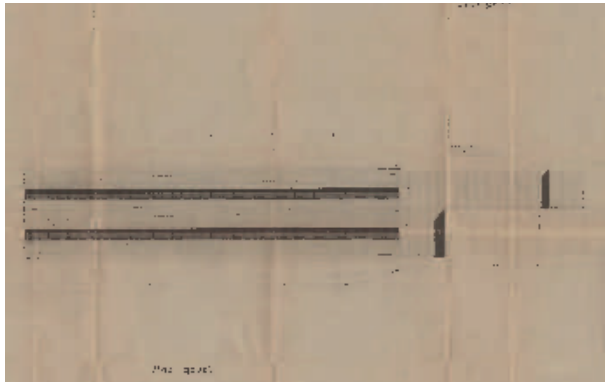


Hotel Buenos Ayres aan de Hoofdweg in Wedde, circa 1930.
Foto: Collectie Groninger Archieven

Gemeentehuis



Ontwerptekening tijdelijke kantoorunits.
Bron: Bouwdossier.



Ontwerptekening uitbreiding kantoorvleugel,
niet uitgevoerd.
Bron: Bouwdossier.

Nieuwe functie

In 2001 krijgt het voormalige waterschapshuis een nieuwe functie als gemeentehuis. Het gemeentebestuur van Bellingwedde verhuist van het gemeentehuis in Bellingwolde naar het voormalig waterschapshuis in Wedde. Vanwege ruimtegebrek in het gemeentehuis in Bellingwolde wordt gekozen voor deze verhuizing. In het gebouw wordt een duidelijke scheiding aangebracht tussen de publieksfunctie en de kantoren. Vanwege de opzet van het waterschapshuis vergt dit geen grootschalige aanpassingen aan het gebouw. De bestaande kantoorvleugel kan opnieuw worden gebruikt als kantoorruimte. Ook de archiefruimte in de kelder kan in gebruik worden genomen voor het gemeentearchief. De bestuursvleugel wordt op onderdelen aangepast: de grote vergaderzaal wordt opgedeeld in een raadszaal en ingericht met loketten en meerdere kleine spekkamers. De kantine kan haar functie behouden.

Op 1 januari 2018 fuseert de gemeenten Bellingwedde en Vlagtwedde tot de nieuwe gemeente Westerwolde. De gemeente wordt bestuurd vanuit het pand in Wedde, terwijl de ambtenaren in het gemeentehuis in Sellingen werkten, met een flexplek voor B&W. Voor de nieuwe functie als gemeentehuis worden enkele wijzigingen aan het gebouw doorgevoerd: de raadzaal wordt opnieuw ingericht en er wordt een nieuwe tochtsluis geplaatst bij de entree. Deze verbouwingen zijn uitgevoerd naar ontwerpen van architectenbureau Timmer, een voortzetting van het bureau van H.T. Timmer na zijn overlijden in 1975.

Recent besloot de gemeente om volledig over te stappen naar het gemeentehuis in Sellingen en een nieuwe bestemming te zoeken voor het gebouw in Wedde.

Foto analyse - terreininrichting



Ligging in het beekdal aan de oever van de Ruiten Aa.



Steilrand in het terrein maakt dat gebouw zweeft.



Tuinachtige inrichting bij zijingang.



Linden in brinkachtige ruimte aan de straatzijde.



Ligging aan beplante Hoofdweg.



Toegang terrein in verlengde oprijlaan Burcht.



Landschappelijke begrenzing achterterrein.



Overgang naar het landschap aan de achterzijde.



Hoogteverschillen in het terrein.

Foto analyse - gebouw exterieur



De vergaderzaal in de Ruiten Aa.



Zijgevel van de bestuursvleugel met vergaderzaal.



De huidige entree.



Voorgevel aan de brinkachtige ruimte.



Overgang van de verschillende gebouwdelen.



Achtergevel van de bestuursvleugel.



Voorgevel van de kantoorvleugel.



Achtergevel van de kantoorvleugel.



Fietsenberging met transformatorgebouw.

Foto analyse - gebouw interieur



Plafond in de vergaderzaal.



Venster in de vergaderzaal.



Portiersruimte nabij de expositieruimte.



Gang in de bestuursvleugel.



Wachtruimte in de bestuursvleugel.



Trappenhal in de kantoorvleugel.



Gang in de kantoorvleugel.



Zicht op de bouwdeelen vanuit het trappenhuis.



Archiefkamer in het souterrain.

Vergelijking

Waterschapshuizen zijn geen grote ontwerppoging geweest in de provincie in de tweede helft van de twintigste eeuw. Ook in de periode hiervoor was de opgave voor nieuwbouw voor waterschappen relatief beperkt. De eerste waterschappen hielden kantoor in bestaande gebouwen, voornamelijk vanwege de geringe de beperkte personeelsbezetting en vergaderfrequentie. Veelal werden hiervoor gebouwen met een publieke functie gebruikt, zoals cafés. Ook de eerste gemeentehuizen waren vaak in cafés gevestigd, vanwege de centrale ligging en ruimte voor openbare vergaderingen. In de loop van de tijd groeide de personele bezetting en vergaderfrequentie waardoor de behoefte voor een kantoor toenam. Specifieke ruimtes voor een waterschapsgebouw bestonden hoofdzakelijk uit kantooruimte, vergaderzaal en archiefruimte met kluis.

De vraag voor nieuwbouw ontstond bijna uitsluitend bij de samenvoeging van verschillende waterschappen. Maar veelal werden samengevoegde waterschappen gevestigd in een bestaand waterschapshuis of kreeg een bestaand gebouw deze functie. Het waterschap Eemzijlvest werd bijvoorbeeld bij de oprichting in 1989 gevestigd in het bestaande waterschapskantoor in Siddeburen (Hoofdweg 94). Een van de weinige water-

schappen in het oosten van de provincie die wel een nieuw gebouw liet bouwen was waterschap Oldambt. In het centrum van Scheemda werd in 1965 een nieuw waterschapshuis gebouwd. Dit gebouw is uitgevoerd in een vormtaal die voortkomt uit de wederopbouwarchitectuur en is daardoor nauwelijks vergelijkbaar met het waterschapshuis in Wedde.

In de regio zijn slechts enkele nieuwe waterschapsgebouwen gerealiseerd in de jaren zeventig en tachtig, naast het gebouw in Wedde. Het waterschap Noorderveld liet in 1970 een nieuw kantoor met werkplaats bouwen aan de rand van een industrieterrein in Roden. Het gebouw werd ontworpen door architectenbureau Van der Scheer en Faber. Het is opgetrokken in kenmerkende lichtgrijze baksteen en met een verdieping bekleed met zwarte houten gevelbekleding. De schaal van het gebouw is aanzienlijk kleiner en de ligging minder voornaam in vergelijking met Wedde.

Waterschap de Veenmarken ontstond in 1974 na een fusie tussen De Monden en De Runde. In Valthermond werd in het nieuwe multifunctioneel gebouw het Brughuus ook het waterschap ondergebracht. Het waterschap ging in 1992 op in Reiderzijlvest, waarmee het kantoor verhuisde

naar Wedde. Het Brughuus werd in 2010 gesloopt.

Het waterschapshuis in Onderdendam werd in 1989 uitgebreid met een uitbreiding naar ontwerp van de regionaal bekende architect Cor Kalfsbeek. Door fusies is het aantal waterschappen in Nederland aanzienlijk verkleind, momenteel zijn in Groningen alle afzonderlijke kleine waterschappen en polderbesturen gefuseerd tot slechts twee waterschappen: Noorderzijlvest (1995) en Hunze en Aa's (2000).

Vergelijking



Linksboven:
waterschapsgebouw
Scheemda. Foto Google.
Rechtsboven:
Waterschapsgebouw Roden.
Foto Groninger Archieven.
Linksonder:
Waterschapsgebouw
Valthermond. Foto Drents
Archief.
Rechtsonder:
Waterschapsgebouw
Onderdendam. Foto Libau.

2. WAARDESTELLING



Waardestelling - I Cultuurhistorische waarden

Voormalig waterschapshuis gebouwd in 1972-1974 als kantoor van Waterschap Reiderzijlvest en haar opvolger Waterschap Dollardzijlvest. Vanaf 2001 in gebruik als gemeentehuis voor de gemeente Bellingwedde, thans gemeente Westerwolde. Het gebouw is van cultuurhistorische waarde vanwege de functie als voormalig waterschapshuis; het waterschap is het oudste bestuursorgaan in Nederland en zij hebben een belangrijke rol gespeeld voor de waterhuishouding, ontginning en kanalisatie van Westerwolde.

In 1969 fuseren de kleine waterschappen Westerwolde, Reiderland en Pekel A tot het grotere waterschap Reiderzijlvest. Dit nieuwe waterschap liet een nieuw waterschapshuis bouwen in Wedde, nabij de burcht van Wedde en op het perceel van hotel Buenos Ayres. In deze twee gebouwen zetelden ook waterschappen.

Het waterschapsgebouw werd gebouwd in 1972-74 en was tot 2001 als zodanig in gebruik. Na een fusie tot waterschap Hunze en Aa's werd een nieuw waterschapskantoor in Veendam gebouwd. Het gebouw in Wedde werd vervolgens in gebruik genomen als gemeentehuis. Het gebouw behield hiermee haar functie als bestuursgebouw met zowel een publieke functie, met vergaderzaal, en een kantoorgedeelte met onder andere een archief. Het gebouw heeft grote cultuurhistorische waarde vanwege de voormalige functie als waterschapshuis en de verbondenheid met Wedde, en als voormalig gemeentehuis.



Foto's van panden van het waterschap Reiderzijlvest.
Foto: Persfotobureau D. van der Veen, Collectie Groninger Archieven.

Waardestelling - II Architectuurhistorische en ruimtelijk-historische waarden

Waterschapskantoor, gebouwd in 1972-1974 naar ontwerp van de architect H.T. Timmer uit Winschoten. Het tuinontwerp is eveneens gemaakt door architectenbureau Timmer, vermoedelijk door een medewerker van het bureau. Het gebouw, zowel exterieur- als interieur, en de inrichting van het perceel zijn in één geheel ontworpen. Het gebouw is in twee fasen uitgevoerd: in de eerste fase (1972) werd de kantoorvleugel met fietsenberging gebouwd, in de tweede fase (1974) de overige delen van het complex.



De kantoorvleugel kort na de oplevering in 1972 en de bouw van de tweede fase van het waterschapsgebouw. Foto: M.A. Douma, Collectie Groninger Archieven.

Het gebouw heeft vanwege de functie, omvang en ligging een belangrijke plek in het oeuvre van de regionaal bekende architect H.T. (Hindrik Tije) Timmer (1913-1975) uit Winschoten. Timmer was actief in het midden en oosten van de provincie Groningen in de 3^e kwart van de 20^{ste} eeuw. Hij ontwierp met name woningen en scholen. Ook werkte hij in het samenwerkingsverband met de Groninger architectencombinatie Nijenhuis en Ebbinge, Timmer en Thieme. Binnen het oeuvre van Timmer was het waterschapskantoor in Wedde een van de grootste opdrachten en tevens een van de laatste voor zijn overlijden in 1975. Latere aanpassingen aan het gebouw zijn ontworpen door de opvolgers van H.T. Timmer: Buro Timmer in Scheemda en later Architectenbureau Timmer in Winschoten.

Het gebouw heeft hoge waarde als representant van een bestuursgebouw uit de Post '65 periode, de periode na de wederopbouw (1945-1965). Het is uitgevoerd in een vroege variant van Structuralistische architectuur, met een gelede bouwmassa bestaande uit aan elkaar geschakelde volumes, namelijk een kantoorvleugel en een bestuursvleugel met vergaderzaal. Kenmerkend voor de kantoorarchitectuur uit deze periode is het 'grote gebaar' van de vergaderzaal boven het water. Ook zijn, voor het Structuralisme kenmerkende, constructies en schakelingen herkenbaar. Het ontwerp bestaat in de basis uit een straal- en betonconstructie van kolommen, welke wordt omhuld door bakstenen gevels met een glazen invulling. Per gebouwdeel wordt de plaatsing van de stalen constructie en de bakstenen gevels afgewisseld waarmee met dezelfde materialen een gevarieerd gevelbeeld wordt gecreëerd. In de kantoorvleugel is de constructie in het interieur zichtbaar en wordt de gevel geleed door baksteen en glas, terwijl in de kantine en de bestuurskamer de staalconstructie in het exterieur zichtbaar is. Het gebouw heeft hoogwaardige ruimtelijke ontwerpqualiteiten.

Waardestelling - II Architectuurhistorische en ruimtelijk-historische waarden



Het interieur van de kantoorvleugel in 1974.
Linksboven: de computerkamer. Rechtsboven: de tekenzaal. Linksonder: de secretariezaal. Rechtsonder: de archiefbewaarpplaats in het souterrain.

Foto's: M.A. Douma, Collectie Groninger Archieven.

Waardestelling - II Architectuurhistorische en ruimtelijk-historische waarden

In de plattegrond is de scheiding van functies duidelijk herkenbaar. De vleugel met kantoorruimtes laat een variant op het cellenkantoor zien, waarbij aan weerszijden van een middengang afzonderlijke kantoorruimtes zijn gesitueerd. Hierbij is een variatie aan kantoorruimtes herkenbaar, met kleinere kantoren voor één of enkele werknemers en grotere kantoorruimtes voor meerdere medewerkers. Ook zijn er speciale ruimtes voor specifieke functies, zoals een tekenzaal en computerruimte, beide aan de noordzijde voor optimale lichtinval. De indeling in ruimtes staat los van de betonconstructie, waarmee de mogelijkheid ontstond om de indeling te kunnen wijzigen. Van een flexibele inrichting of kantoortuin lijkt echter geen sprake geweest. De ruimte scheidende wanden in de kantoorvleugel van een combinatie van hout, metselwerk en glas zijn zorgvuldig mee ontworpen.

Het gebouw is een representant van de architectuur van kantoren en bestuursgebouwen uit de jaren zeventig van de twintigste eeuw en heeft daarmee een hoge architectuurhistorische waarde. In het gebouw zijn hiervan kenmerkende elementen herkenbaar, namelijk het 'grote gebaar' van de vergaderzaal boven het water, het samengestelde volume en de herkenbare scheiding van functies. Het gevelbeeld wordt bepaald door de staalen betonconstructie, ingevuld met metselwerk en glazen puien. Het interieur van de kantoorvleugel is voorzien van ruimte scheidende wanden waardoor cellenkantoren van wisselende afmetingen zijn gecreëerd. Het gebouw is in zeer hoge mate representant voor de kantorenbouw in de periode 1965-1975 en het ontwerp heeft een hoogwaardige kwaliteit.

Waardestelling - III Situationele en ensemblewaarden

Het gebouw is zeer beeldbepalend gelegen op een ruim perceel aan de Hoofdweg en de Ruiten Aa in het esdorp Wedde. Het kenmerkt zich door de plaatsing aan de Ruiten Aa, bij de entree van het dorp met de brug. Er is een duidelijke verbondenheid van de opdrachtgever, het waterschap, met deze waterloop; het was een van de waterlopen die binnen het beheersgebied van dit waterschap viel. Het waterschapshuis heeft daarnaast een historische verbondenheid met het dorp Wedde; eerst hield het waterschap zitting in de nabijgehelen Burcht van Wedde en vervolgens in een gebouw die op het huidige perceel heeft gestaan en (na brand) is afgebroken om ruimte te bieden voor nieuwbouw. Vanwege de markante ligging en historisch-ruimtelijke verbondenheid van het waterschapsgebouw met de locatie is het complex van grote betekenis voor het aanzien van het dorp.

Bij de bouw van het waterschapshuis in de jaren '70 is het terrein opnieuw ingericht. Hierbij zijn enkele aanwezige elementen behouden, zoals de linden op de brinkachtige ruimte aan de Hoofdweg. Deze linden zijn in grote mate bepalend voor het karakter van de brinkachtige ruimte tussen het gebouw en de weg. De inrichting draagt in grote mate bij aan de herkenbaarheid van Wedde als esdorp.

De loop van de Ruiten Aa is deels verlegd, waarbij een natuurlijke oeverloop werd nagestreefd. Ook was er de intentie om bij de terreininrichting met verschillende hoogteniveaus te refereren aan de in de loop van de tijd gewijzigde ligging van de beekloop. Met de verbreding van de waterloop werd het mogelijk om een deel van de vergaderzaal, het meest representatieve deel van het gebouw, gedeeltelijk boven het water te plaatsen.

Het gebouw kent een opzet van meerdere aan elkaar geschakelde bouwdelen en er is ruim gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte binnen het perceel. In samenhang met het hoofdgebouw zijn eveneens een fietsenberging met transformatorgebouw ontworpen. Het geheel van gebouwen op het terrein en de terreininrichting vormen een ensemble met hoogwaardige kwaliteit vanwege ruimtelijke compositie en de inrichting van het perceel tezamen. Het is een van de grotere complexen binnen het dorp Wedde en heeft daarmee een grote invloed op de stedenbouwkundige structuur van het dorp.



Boven: zicht op gebouw over brinkachtige ruimte en toegangsweg.

Midden: zicht vanaf de brug over de Ruiten Aa.

Onder: ligging bestuursvleugel op steilrand.

Waardestelling - IV Identiteitswaarde en V Belevingswaarde

Identiteitswaarde

Het voormalige waterschapshuis bepaalt mede de identiteit van het gebied. Vanwege de bestuurlijke functie, zowel van waterschap als gemeentehuis, hebben mensen in de regio een band met het gebouw. Met name door de functie van gemeentehuis zullen inwoners van de gemeente Bellingwedde een functionele/emotionele band hebben met het gebouw als plek voor onder andere trouwen, aangifte geboortes en andere burgerzaken. Vanwege de ligging van het gebouw aan de dorpsrand en het water en bij de brug, vormt het een belangrijk ruimtelijk herkenningpunt. Het is een van de belangrijkste plekken in het dorp, met name vanwege de ligging en de grote ruimtelijk invloed van het gebouw en het omliggende terrein. Doordat het gebouw 'zweeft' boven het water is het een icoon en bepaalt het samen met de Burcht en de voormalige koekjesfabriek de identiteit van Wedde. Als gemeentehuis is het gebouw sinds 2001 het gezicht van de gemeente Bellingwedde en thans Westerwolde.

Belevingswaarde

Vanwege de functie als waterschapskantoor en thans als gemeentehuis met de daarbij behorende werkgelegenheid draagt het gebouw in belangrijke mate toe aan het leefklimaat van Westerwolde. Het ademt de tijdsgeest van de jaren zeventig en dit spreekt een groep mensen tot de verbeelding. Hierbij speelt de groeiende waardering voor de bouwkunst uit de Post '65 periode een rol.

Het complex draagt in grote mate bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het dorp Wedde en de omgeving vanwege de bijzondere visuele kwaliteiten van het gebouw en de inrichting van het perceel. Onder andere de opzet van het gebouw, met de kenmerkende ligging half boven het water, de ruimte om het gebouw en een afwisseling van bouwhoogtes speelt hierbij een rol. Dit zorgt voor een afwisselend beeld vanuit verschillende standpunten. Ook de materialisering, het kleurgebruik en de zorgvuldige detaillering speelt hierbij een rol. Vanwege de genoemde situationele waarden vormt het een van de belangrijkste beleefbare plekken in het dorp. De brinkachtige ruimte voor het gebouw, met de linden en de beplante toegangsweg, bepalen in grote mate de beleving van het dorp als esdorp.

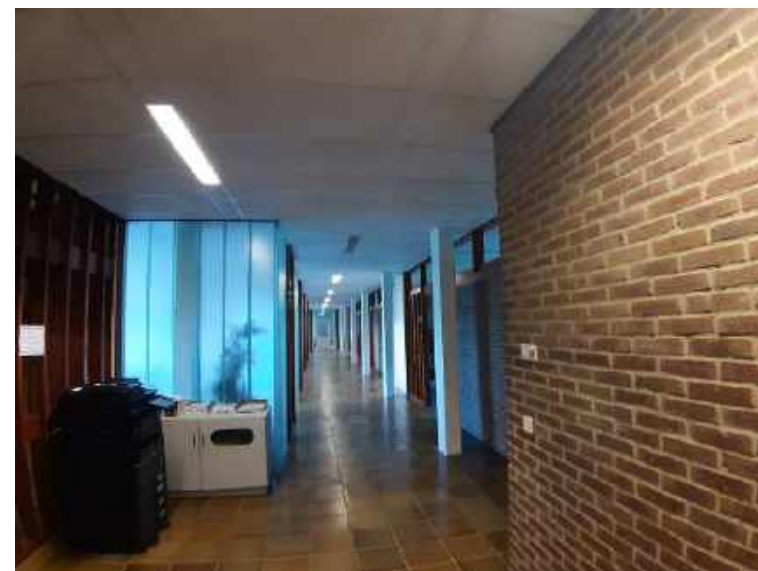
Waardestelling - VI Gaafheid en herkenbaarheid

Het gebouw is in grote mate oorspronkelijk; slechts op ondergeschikte onderdelen is het gebouw aangepast of gewijzigd. In de kantoorvleugel is de indeling ongewijzigd en zijn de waardevolle interieuronderdelen, zoals trappen, houten deurkozijnen, deuren, en de kenmerkende ruimte scheidende wanden, nog grotendeels ongewijzigd aanwezig. In het souterrain met het archief zijn zelfs de oorspronkelijke archiefkasten nog aanwezig (en thans nog in gebruik). Het oorspronkelijke ontwerp is uitgevoerd en nog als zodanig herkenbaar. Ook de materialisering en de detaillering van het gebouw is in hoofdopzet nog aanwezig.

De ingrijpendste wijzigingen hebben plaats gevonden vanaf 2001 voor nieuwe functie als gemeentehuis. Met name in het bouwdeel oorspronkelijk uit 1974, de bestuursvleugel. In de vergaderzaal is een invulling gecreëerd voor het gewijzigde gebruik met onder andere een raadszaal, loketten en spreekkamers. Ook zijn hierbij nieuwe openingen in gevels gemaakt voor creëren voldoende daglicht in nieuwe ruimtes. Deze nieuwe indeling lijkt reversibel ingebracht en het kenmerkende plafond in deze ruimte is nog deels zichtbaar en hoogst waarschijnlijk nog aanwezig boven huidige systeemplafond. De in 2001 toegevoegde vierkante vensters in de

grote vergaderzaal sluiten aan bij de oorspronkelijke architectuur en vormen geen afbreuk aan de beeldwaarde.

Het oorspronkelijke ontwerp van de terreinrichting rond het waterschapsgebouw is duidelijk herkenbaar in de aanwezige hoogteverschillen die via een tussenniveau op +/- 1 m NAP vanaf het peil van de beek oploopt naar maaiveld op +/- 2.8 meter NAP. De aanpassingen in de terreinrichting, met name het parkeren aan de achterzijde en de benaderingen van de entrees vanwege de functiewijziging, dragen niet bij aan de bedoeling van het oorspronkelijke ontwerp. Onjuist beheer heeft er toe geleid dat het beoogde onderscheid tussen de natte hooilanden op het niveau tussen het gazon op maaiveld en de beekloop niet uit de verf komt. Achterstallig beheer heeft er toe geleid dat beplanting langs de oever zich ontwikkeld heeft tot een dicht scherm waardoor het zicht over de natte graslanden van het beekdal en op het gemeentehuis vanaf de brug wordt belemmerd. Specifiek ontworpen verspreide plantvakken met (geoorde) wilg zijn nog maar ten delen herkenbaar.



Zicht op de gang in de kantoorvleugel. Boven in 1974 en onder 2022. Aan het gebouw zijn nauwelijks wijzigingen doorgevoerd. Foto boven: M.A. Douma, Collectie Groninger Archieven.

Waardestelling - VII Zeldzaamheid

Het complex heeft vanwege de hierboven genoemde waarden een hoge zeldzaamheidswaarde. Met name de combinatie van een hoge architectuurhistorische waarde en grote mate van gaafheid van het gebouw spelen hierbij een belangrijke rol. Typologisch volgt het gebouw het archetype van het kantoorgebouw uit de jaren zeventig van de twintigste eeuw. Het is bijzonder zorgvuldig uitgevoerd en slechts op ondergeschikte onderdelen aangepast, zowel het exterieur als het interieur. Als waterschapskantoor uit jaren zeventig en uitgevoerd met kenmerken van Structuralistische architectuur vormt het gebouw een grote zeldzaamheid. In deze periode zijn de regio slechts enkele gebouwen gerealiseerd met een de functie van kantoor voor een waterschap. Vergelijkbare

gebouwen hebben een kleinere schaal en laten met name een minder hoge architectonische ambitie zien. Stedenbouwkundig hebben de vergelijkbare gebouwen een aanzienlijk minder prominente ligging of ruimtelijke kwaliteit. Binnen het oeuvre van de architect H.T. Timmer vormt het een van de belangrijkste gebouwen. De markante ligging draagt in hoge mate bij aan de stedenbouwkundige- en belevingswaarde van het gebouw. Het ensemble van gebouwen en de ingerichte ruimte, met de verlegde waterloop, zijn hierbij van groot belang. Binnen de regionale context heeft het complex een hoge zeldzaamheidswaarde.

Waardestelling - Waardenkaart



legenda

-  ligging gebouw aan de beek in het beekdal met fiets-/ wandelpad
-  zicht op gebouw vanaf brug
-  steilrand beekdal met niveauverschillen terrein waardoor gebouwdeel lijkt te zweven
-  gebouw vormt een samenhangend geheel dat bestaat uit geschakelde deelvolumes
-  vrijstaand iconisch gebouw
-  doorgaande weg met forse bomen
-  eigen ontsluiting aan Hoofdweg tegenover toegang burcht
-  brinkachtige ruimte met grote lindebomen en gras overheersend in het beeld
-  tuinachtige inrichting zijentree
-  overige verspreide solitaire boombeplanting op het terrein
-  rijkemonumentale burcht Wedde
-  karakteristiek gebouw

- 1 bestuursdeel
- 2 kantoor
- 3 kantine



Bijlagen - noten en bronvermelding

Noten

- i. Inpakken in Bellingwolde en uitpakken in Wedde, Nieuwsblad van het Noorden 29 maart 2001, p. 13
- ii. Westerwolde bestuurd vanuit Wedde, Dagblad van het Noorden, 16 december 2017, p. 20
- iii. Groninger Archieven, 2766 Waterschap Noordenveld
- iv. Vriendelijke mededeling Gert Leene.
- v. Winschoter architect H. Timmer overleden, Nieuwsblad van het Noorden, 22 april 1975

Bronnen

- Locatiebezoek 28-6-2022
- Bouwdossier gemeente Westerwolde

Krantenartikelen

- Inpakken in Bellingwolde en uitpakken in Wedde, Nieuwsblad van het Noorden 29 maart 2001, 13
- Westerwolde bestuurd vanuit Wedde, Dagblad van het Noorden, 16 december 2017, 20
- Winschoter architect H. Timmer overleden, Nieuwsblad van het Noorden, 22 april 1975

Publicaties

- Libau, Dorpen in Groningen; Ontdek je dorp en ontwikkel het samen verder, Groningen 2019
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Kantoorgebouwen in Nederland 1945-2015; cultuurhistorische en typologische quickscan, Amersfoort 2013

Websites

- beeldbankgroningen.nl
- drentsarchief.nl/onderzoeken/beeldbank
- groningenarchieven.nl. Archieftoegang 2766 Waterschap Noordenveld, (1948) 1956 - 1994 (2007)
- hisgis.nl/hisgis/gewesten/groningen/groningen
- toptijdreis.nl

Bronvermelding afbeeldingen

Libau, tenzij anders vermeld.

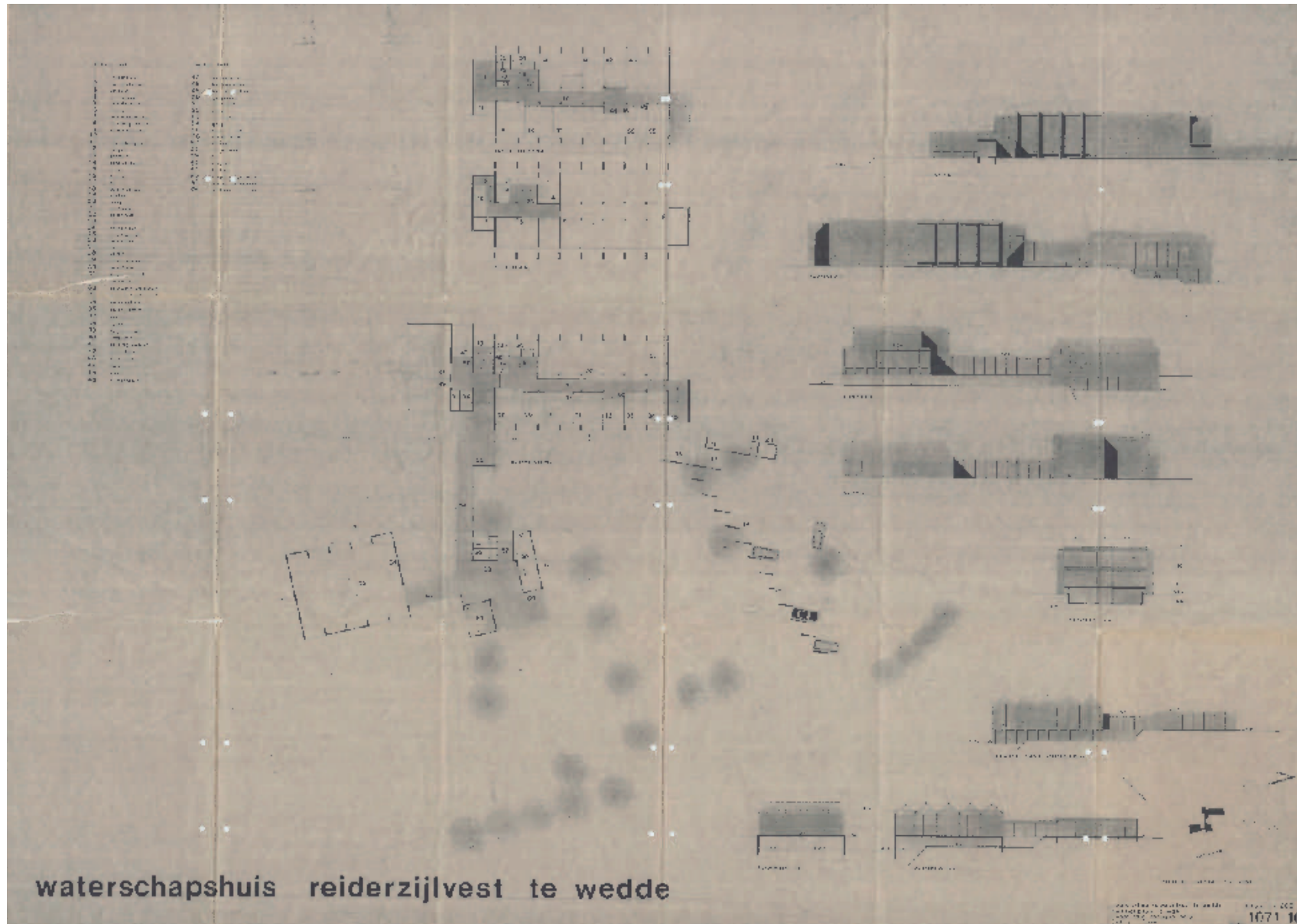
Bijlagen - ontwerptekeningen



Ontwerptekening erfinrichting, circa 1972.

Bron: Bouwdossier.

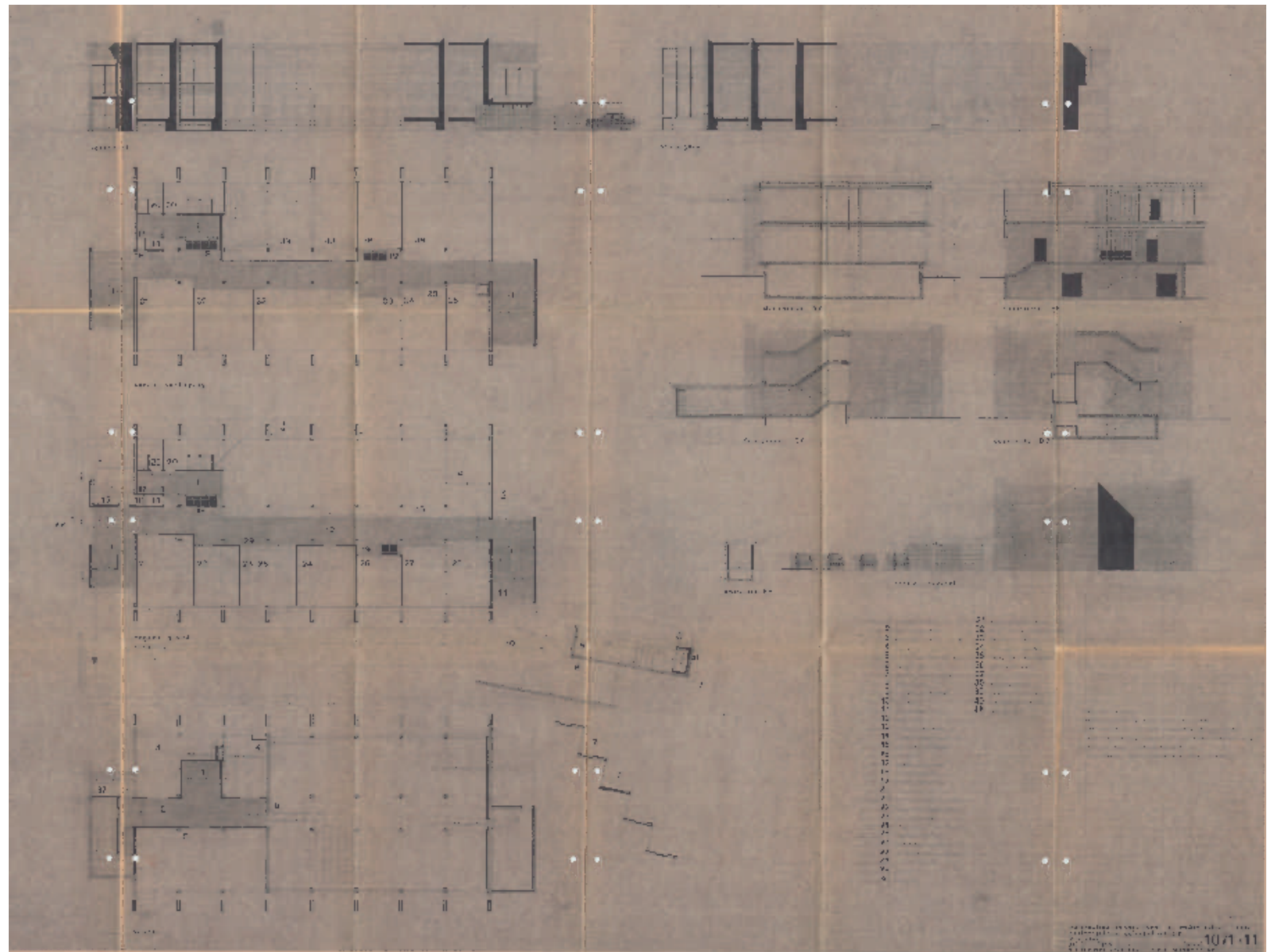
Bijlagen - ontwerptekeningen



Ontwerptekening waterschapsgebouw, 1972.

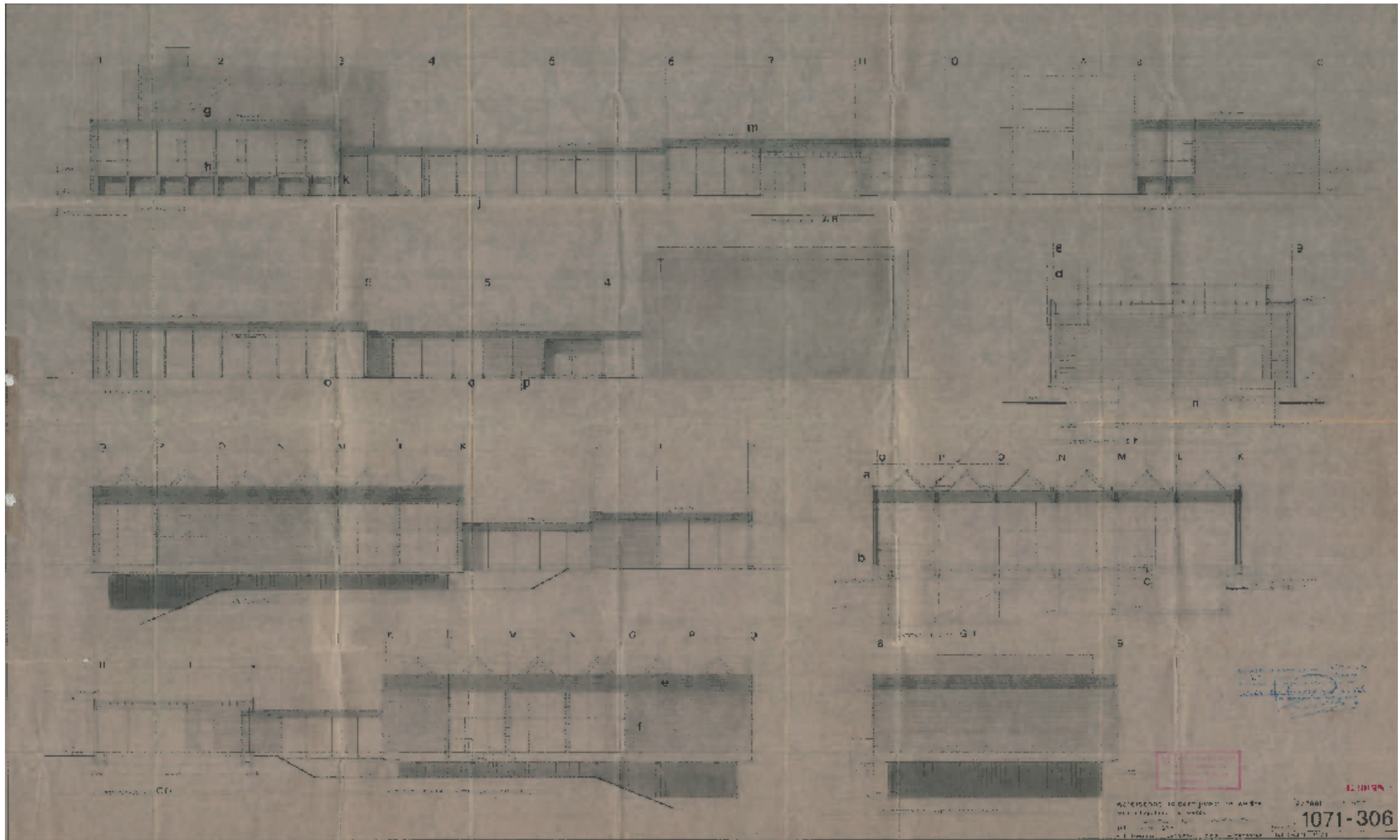
Bron: Bouwdossier.

Bijlagen - ontwerptekeningen



Ontwerptekening fase1, 1972.
Bron: Bouwdossier.

Bijlagen - ontwerptekeningen



Ontwerptekening fase 2, 1974.

Bron: Bouwdossier.

Bijlagen - ontwerptekeningen



Ontwerptekening fase 2, 1974.
Bron: Bouwdossier.

Bijlagen - waarderingscriteria post '65 erfgoed

In deze bijlage treft u de algemene criteria aan op basis waarvan het object wordt beoordeeld:

I Cultuurhistorische waarden

Belang van het object, structuur of landschap

- als bijzondere uitdrukking van (een) culturele, sociaaleconomische en/of bestuurlijke/beleidsmatige en/of geestelijke ontwikkeling(en);
- als bijzondere uitdrukking van (een) geografische, landschappelijke en/of historisch-ruimtelijke ontwikkeling;
- als bijzondere uitdrukking van (een) technische en/of typologische ontwikkeling(en);
- wegens innovatieve waarde of pionierskarakter;
- wegens bijzondere herinneringswaarde.

II Architectuurhistorische, kunsthistorische en ruimtelijk-historische waarden

Belang van het object, structuur of landschap

- voor de geschiedenis van de architectuur, bouw(techniek), kunst, stedenbouw en/of tuin- en landschapsarchitectuur;
- vanwege het motief van de opdrachtgever;

- vanwege de ontwerpideologie;
- voor het oeuvre van een ontwerper;
- wegens de hoogwaardige ruimtelijke ontwerpqualiteiten;
- wegens het bijzondere gebruik van (bouw- of plant) materialen, elementen, kleur en/of details.

III Situationele en ensemblewaarden

Belang van het object, structuur of landschap

- als essentieel onderdeel van een groter geheel dat cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en ruimtelijk-historisch van betekenis is;
- vanwege de bijzondere, beeldbepalende betekenis voor het aanzien van zijn omgeving, wijk, stad en eventueel regionaal/landelijk;
- vanwege de hoogwaardige kwaliteit in relatie met de ruimtelijke context;
- wegens de bijzondere situering/verkaaveling/inrichting;
- wegens de bijzondere samenhang tussen samenstellende onderdelen (o.a. exterieur en interieur) en omgeving.

IV Identiteitswaarde

Het object, structuur of landschap

- bepaalt mede de identiteit van het gebied;

- is van belang voor de identiteit van het gebied waarin het is gelegen of onderdeel van uitmaakt;
- fungeert als ruimtelijk herkenningspunt waaraan de geschiedenis van het gebied is af te lezen;
- is van bijzondere betekenis voor het gebied en haar inwoners als onderdeel van het collectief geheugen en wordt beschouwd als lokale en/of eventueel regionale/nationale trots.
- draagt bij aan identiteitsvorming en een gevoel van saamhorigheid onder inwoners.
- bepaalt mede de identiteit van een organisatie en/of een lokale, en eventueel regionale/nationale gemeenschap;
- heeft een belangwekkende functie bij gebruiken, tradities, bezoeken of activiteiten van de gemeenschap;
- zou in geval van schade of verlies een gevoel van verlies of boosheid geven bij een gemeenschap, die waarde hecht aan het behoud.

V Belevingswaarde

Het object, structuur of landschap

- wordt vanwege de materiële en/of immateriële kwaliteiten in belangrijke mate gewaardeerd door een collectief aan inwoners, bezoekers en/of andere belanghebbenden;

Bijlagen - waarderingscriteria post '65 erfgoed

- draagt in belangrijke mate bij aan het woon- en leefklimaat van het gebied;
- is van belang door het gebruik voor recreatieve doeleinden en/of draagt bij aan de cultuur toeristische attractiviteit van het gebied (cultuurtoerisme);
- ademt een bepaalde tijdsgeest of sfeer en spreekt bij een grote groep mensen tot de verbeelding. Dit kan een gevoel van nostalgie of tijdloosheid geven (tijdscapsule);
- het neemt een belangrijke plek in binnen de herinneringen en getuigenissen van een grote groep inwoners of belanghebbenden;
- geniet publieke bekendheid en wordt op grote schaal vastgelegd op foto's, in film of muziek. Het inspireert hedendaagse ontwerpers, de gebouwde omgeving of kunstenaars en heeft een plek in de literatuur of geschiedschrijving van of over het gebied;
- draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit vanwege de uitzonderlijke visuele kwaliteiten of combinaties van schalen (groot en klein), vormen, materialen, texturen, kleuren, details, bewegingen, eenheid, proporties, etc.;
- geeft op macroschaal (bijvoorbeeld bewegend oogpunt) een scenografische beleving;
- roept een sterke, en breed gedragen zintuigelijke ervaring op, zoals geluid

(horen), licht (zien), geur (ruiken), voelen, proeven. Het kan daarnaast verrassen (ontgoochelend werken);

- het geeft een beleving van de gelaagdheid van het erfgoed.

VI Gaafheid en herkenbaarheid

- Het object, structuur of landschap is van belang
- wegens de visuele gaafheid en herkenbaarheid wat betreft de ontwerpgedachte, situering en/of vorm;
- wegens de visuele gaafheid van oorspronkelijke (bouw of plant)materialen, elementen, kleur en/of details;
- wegens de visuele gaafheid en herkenbaarheid van het gehele ensemble van de samenstellende onderdelen (gebouwonderdelen, groenaanleg e.d.);
- in relatie tot de structurele en/of visuele gaafheid van de stedelijke en/of landschappelijke omgeving;
- als nog goed herkenbare uitdrukking van de oorspronkelijke of een belangrijke historische functie.

VII Zeldzaamheid

Het object, structuur of landschap is van belang

- wegens absolute zeldzaamheid in architectuurhistorisch (waaronder ty-

pologisch en bouwtechnisch), kunsthistorisch en ruimtelijk-historische opzicht, binnen de gemeentelijke en eventueel regionale/landelijke context;

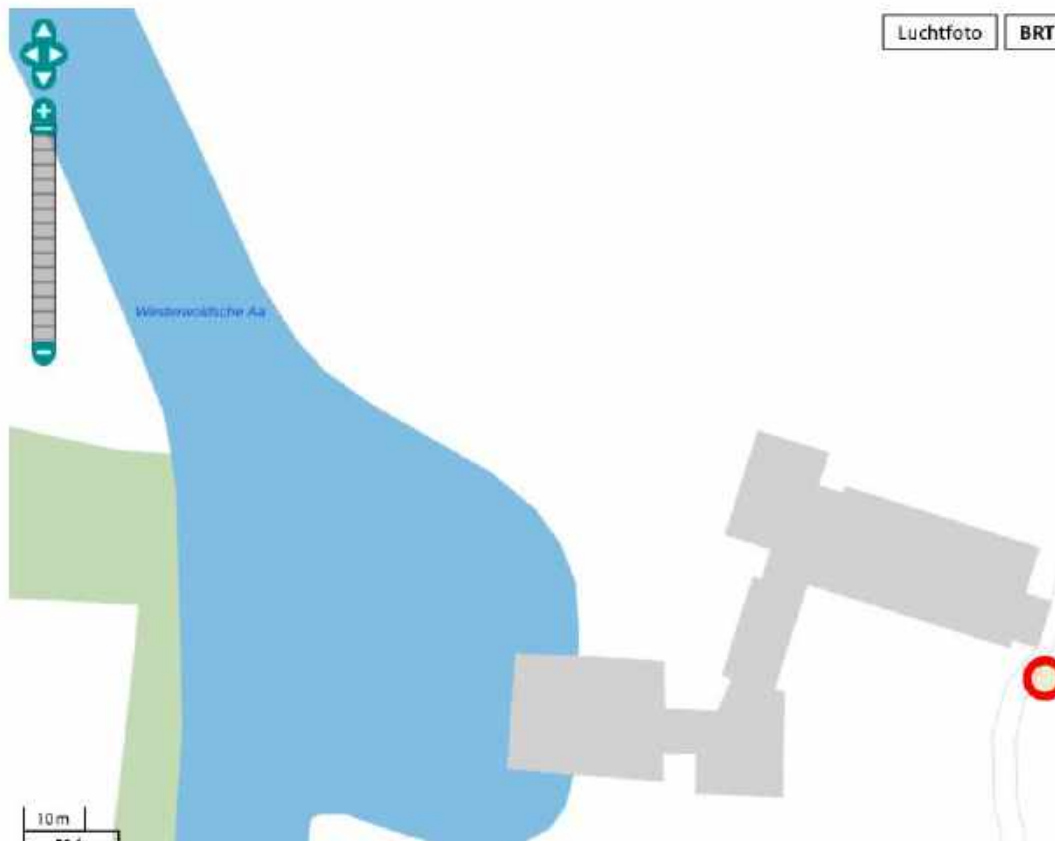
- wegens relatieve zeldzaamheid in relatie tot
- één of meer van de onder I t/m VI genoemde kwaliteiten.





Rapport Bodemloket

Datum: 11-12-2023



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

~~Wanneer de mijnsteengebieden zijn vastgesteld, wordt de status van de bodemloketten in deze gebieden automatisch op 'Onderzoek uitvoeren' gezet.~~

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>.

MEETRAPPOR T NEN 2580:2007

Opgesteld volgens de NTA 2581

Hoofdweg 2 te WEDDE

Gebruiksdoel	Bijeenkomstfunctie en kantoorfunctie
Status	Definitief
Datum	15 augustus 2023



Gemeente Westerwolde

Contactpersoon De heer H.J. Uil
Adres Postbus 14
Postcode + plaats 9550 AA SELLINGEN
Objectcode Gem 02

RPS advies- en ingenieursbureau bv

Auteur Yoram Godefroy
Controleur Nick Schoenmaker
Projectnummer NL202038426.008
MC nummer MC231163
Rapportdatum 15 augustus 2023

Handtekening auteur



Yoram Godefroy

Contact

V RPS Delft
T +31 6 11 318 713
E yoram.godefroy@rps.nl

Dit rapport is vertrouwelijk. Geen enkel deel van dit rapport mag aan derden openbaar worden gemaakt zonder schriftelijke toestemming van RPS advies- en ingenieursbureau bv of van de opdrachtgever. Alleen aan het originele complete rapport kunnen rechten worden ontleend. Dit rapport mag **UITSLUITEND** in zijn geheel worden gereproduceerd.

RPS advies- en ingenieursbureau bv is gecertificeerd conform het "Reglement Erkenning voor oppervlaktebepalingen conform NEN 2580 en NTA 2581" van SKG-IKOB Certificatie BV. Als gecertificeerd bedrijf melden wij alle meetrapporten, die volgens de eisen van de erkenningsregeling worden gemaakt, aan bij SKG-IKOB. Steekproefsgewijs controleren zij ons proces op de objectieve eisen van de erkenningsregeling.

RPS advies- en ingenieursbureau bv meet conform NEN 2580, is lid van "Vereniging De Vierkante Meter" en stelt meetrapporten op volgens de door NEN uitgegeven NTA 2581: 2011 "opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580".
www.verenigingdevierkantemeter.nl



Inhoudsopgave

1	Samenvatting van het meetrapport	4
1.1	Toelichting	4
1.2	Uitgangspunten.....	4
1.3	Vorbehouden en aannames	4
1.4	Meetcertificaat	5

BIJLAGE:

- A** Meetstaat
- B** Visualisatie functie
- C** Algemene termen en definities NEN 2580

1 Samenvatting van het meetrapport

1.1 Toelichting

In opdracht van Gemeente Westerwolde heeft RPS advies- en ingenieursbureau bv een meetrapport inclusief meetcertificaat en meetstaat opgesteld onder nummer **MC231163** voor het gebouw gelegen aan de Hoofdweg 2 te WEDDE.

Dit meetrapport is opgesteld conform NEN 2580 (nl) mei 2007 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden' inclusief correctieblad NEN 2580/C1 (nl) december 2008 en voldoet aan de eisen van NTA 2581: 2011. In de bijlage treft u de Algemene termen en definities van de NEN 2580 aan.

1.2 Uitgangspunten

Voor de meting is gebruik gemaakt van de volgende beschikbaar gestelde (papieren/gescande digitale) (ontwerp/bestek/werk/revisie) tekeningen door de opdrachtgever:

Tekening	Betreft	Vervaardigd door	Datum
Plattegrond Gemeentehuis Wedde 130218	Totaal plattegrond	NB	21-07-2017

Meetcertificaat A:

Er heeft op 16 juni 2023 een controle op locatie plaats gevonden ten aanzien van de maatvoering en het ruimtegebruik. Deze controle is uitgevoerd door Wessel Stam.

1.3 Voorbehouden en aannames

Onder NEN 2580:2007 wordt verstaan NEN 2580 uitgave mei 2007, inclusief het correctieblad NEN 2580/C1 d.d. december 2008.

De opdrachtgever heeft de ruimtefuncties en eventuele demarcatie van de huurders gecontroleerd in de conceptfase.

Op dit meetrapport zijn de volgende opmerkingen en/of aannames en voorbehouden van toepassing:

- De glaslijncorrectie is gebaseerd op een inmeting / een controle op locatie.
- De vrije hoogte onder trappen en schuine vlakken is gebaseerd op een inmeting / een controle op locatie.
- Op locatie geen controle (mogelijk) geweest van de dikte van de buitenwanden. Deze dikte zijn overgenomen van de aangeleverde tekeningen.

Meetcertificaat

Meetcertificaat A

Projectnummer	NL202038426.008
MC nummer	MC231163
Gebruiksdoel	Bijeenkomstfunctie en kantoorfunctie
Adres	Hoofdweg 2
Postcode + plaats	9698 AE WEDDE
Status	Definitief

Er heeft op 16 juni 2023 een controle op locatie plaats gevonden ten aanzien van de maatvoering en het ruimtegebruik. Deze controle is uitgevoerd door Wessel Stam.

De volgende vloeroppervlakten zijn vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte (BVO)	2.741 m²
Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO)	2.359 m²

Aldus opgemaakt te Delft,

d.d. 15 augustus 2023



Yoram Godefroy

Dit meetcertificaat is opgesteld conform NEN 2580:2007 inclusief correctieblad C1:2008 en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011. Op dit certificaat zijn de in dit meetrapport vermelde voorbehouden en aannames van toepassing. RPS advies- en ingenieursbureau bv is gecertificeerd op basis van het SKG-IKOB Reglement Erkenning voor oppervlaktebepalingen conform NEN 2580 en NTA 2581.



Bijlage A

Meetstaat

Opdracht nummer: NL202038426.008
 Adres: Hoofdweg 2
 Plaats: Wedde
 Functie: Bijeenkomstfunctie en Kantoorfunctie
 Meetmethode: Vervaaardigd vanaf tekening
 Informatie: Op locatie gecontroleerd op maatvoering en ruimtegebruik
 d.d. 16-jun-2023 door Wessel Stam

Certificaatnummer: SKGIKOB.011525.01.-NL202038426.008
 Datum certificaat: 15-8-2023
 MC nummer: MC231163
 Objectcode: Gem 02
 Meetcertificaat type: A
 Meetnorm: NEN 2580:2007 in m²
 Status: Definitief



Legenda / uitleg:	BVO	VVO		NO			
		Etage	m2	Etage	m2	Etage	m2
Kolom A	Etage						
Kolom B	Etage-deel van de etage, etages zijn opgedeeld in linker (west)deel A en rechter (oost)deel B						
Kolom C	Ruimtenummer						
Kolom D	Hoofdiverdeling ruimten in Installatieruimtes, Gebruiksruimtes, Horizontaal verkeersruimtes en Sanitaire ruimtes						
Kolom E	Onderverdeling van de ruimecategorien						
Kolom F	Vloeroppervlakte VVO in m2						
Kolom G	Vloeroppervlakte NO in m2						

Vormfactor BVO / VVO		Buitenruimte overdekt	0,00	Totaal BVO	2.741,19	Totaal VVO	2.358,55	Totaal NO	1.639,38
Totaal m2 BVO	2.741,19	Buitenruimte niet-overdekt	0,00						
Totaal m2 VVO	2.358,55	Totaal	0,00						
VVO naar BVO	1,162235272								

Kolom A	Kolom B	Kolom C	Kolom D	Kolom E	Kolom F	Kolom G	
Etage	Etage-deel	Ruimtenummer	Ruimecategorie	Ruimtype	Vloeroppervlakte VVO m2 (incl. glas) (correctie)	Vloeroppervlakte NIET VVO m2	Vloeroppervlakte NO m2 (excl. Glas) (correctie - Horizontaal verkeersoppervlakte - separatievanden)
1	2	3	4	5	6	7	8
-1	A.-1	A.-1.001	Vertikaal verkeersruimtes	trap		2,03	
-1	A.-1	A.-1.002	Horizontaal verkeersruimtes	gang	49,69		
-1	A.-1	A.-1.003	Gebouwinstallaties	mk		7,93	
-1	A.-1	A.-1.004	Gebruiksruimtes	opslagruimte	15,59		15,48
-1	A.-1	A.-1.005	Vertikaal verkeersruimtes	trap		6,71	
-1	A.-1	A.-1.006	Vertikaal verkeersruimtes	lift		2,02	
-1	A.-1	A.-1.007	Gebruiksruimtes	opslagruimte	12,26		11,98
-1	A.-1	A.-1.008	Gebruiksruimtes	opslagruimte	9,63		9,02
-1	A.-1	A.-1.009	Gebruiksruimtes	opslagruimte	21,55		20,56
-1	A.-1	A.-1.010	Gebruiksruimtes	opslagruimte	21,60		21,02
-1	A.-1	A.-1.011	Gebouwinstallaties	technische ruimte		20,08	
-1	A.-1	A.-1.012	Gebruiksruimtes	archief	105,19		104,16
-1	A.-1	A.-1.013	Gebruiksruimtes	archief	157,68		156,66
-1	A.-1	A.-1.014	Gebouwinstallaties	CV		21,07	
00	A.0	A.0.001	Horizontaal verkeersruimtes	bezoekersentree	23,89		
00	A.0	A.0.002	Sanitaire ruimtes	keuken	23,83		23,74
00	A.0	A.0.003	Horizontaal verkeersruimtes	gang	39,57		
00	A.0	A.0.004	Gebruiksruimtes	kantoor	21,74		21,52
00	A.0	A.0.005	Horizontaal verkeersruimtes	gang	9,36		
00	A.0	A.0.006	Horizontaal verkeersruimtes	gang	89,99		
00	A.0	A.0.007	Gebruiksruimtes	spreekkamer	10,58		9,94
00	A.0	A.0.008	Gebruiksruimtes	spreekkamer	11,20		10,14
00	A.0	A.0.009	Gebruiksruimtes	spreekkamer	11,14		10,08
00	A.0	A.0.010	Gebruiksruimtes	spreekkamer	10,58		9,98
00	A.0	A.0.011	Gebruiksruimtes	kantoor	14,40		13,39
00	A.0	A.0.012	Gebruiksruimtes	wk	6,15		5,58
00	A.0	A.0.013	Gebruiksruimtes	kantoor	14,19		13,52
00	A.0	A.0.014	Gebruiksruimtes	kantoor	48,70		47,76
00	A.0	A.0.015	Gebruiksruimtes	raadzaal	94,15		91,96
00	A.0	A.0.016	Gebruiksruimtes	kantoor	26,48		25,21
00	A.0	A.0.017	Gebruiksruimtes	kantoor	28,94		28,06
00	A.0	A.0.018	Gebruiksruimtes	kantoor	7,55		6,90
00	A.0	A.0.019	Sanitaire ruimtes	toilet	1,57		1,45
00	A.0	A.0.020	Sanitaire ruimtes	toilet	1,47		1,29
00	A.0	A.0.021	Gebruiksruimtes	kantoor	9,74		9,24
00	A.0	A.0.022	Horizontaal verkeersruimtes	hal	156,89		
00	A.0	A.0.023	Gebruiksruimtes	kantoor	11,14		10,90
00	A.0	A.0.024	Gebruiksruimtes	kantoor	32,51		31,61
00	A.0	A.0.025	Gebruiksruimtes	kantoor	11,28		11,04
00	A.0	A.0.026	Sanitaire ruimtes	sanitair	2,53		2,15
00	A.0	A.0.027	Gebruiksruimtes	berging	1,29		1,10
00	A.0	A.0.028	Sanitaire ruimtes	sanitair	5,75		5,30
00	A.0	A.0.029	Sanitaire ruimtes	sanitair	4,68		4,43
00	A.0	A.0.030	Horizontaal verkeersruimtes	gang	90,27		
00	A.0	A.0.031	Gebruiksruimtes	kantoor	11,18		10,97
00	A.0	A.0.032	Horizontaal verkeersruimtes	entree	10,23		
00	A.0	A.0.033	Gebruiksruimtes	kantoor	28,20		26,88
00	A.0	A.0.034	Gebruiksruimtes	kantoor	61,85		61,85
00	A.0	A.0.035	Gebruiksruimtes	kantoor	93,13		93,09
00	A.0	A.0.036	Vertikaal verkeersruimtes	trap		15,44	
00	A.0	A.0.037	Vertikaal verkeersruimtes	lift		3,36	
00	A.0	A.0.038	Horizontaal verkeersruimtes	gang	97,35		
00	A.0	A.0.039	Gebruiksruimtes	berging	2,60		2,29
00	A.0	A.0.040	Vertikaal verkeersruimtes	trap		7,00	
00	A.0	A.0.041	Sanitaire ruimtes	toilet	6,77		6,50
00	A.0	A.0.042	Sanitaire ruimtes	toilet	13,07		12,81
00	A.0	A.0.043	Gebouwinstallaties	mk		0,60	
00	A.0	A.0.044	Gebruiksruimtes	kantoor	28,66		27,95
00	A.0	A.0.045	Gebruiksruimtes	kantoor	28,04		27,19
00	A.0	A.0.046	Gebruiksruimtes	kantoor	28,12		27,23
00	A.0	A.0.047	Gebruiksruimtes	kantoor	56,16		54,82
00	A.0	A.0.048	Gebruiksruimtes	kantoor	26,82		26,08
00	A.0	A.0.049	Vertikaal verkeersruimtes	trap		20,80	
00	A.0	A.0.050	Horizontaal verkeersruimtes	entree	7,45		
00	A.0	A.0.051	Gebruiksruimtes	kantoor	20,80		20,17
00	A.0	A.0.052	Gebruiksruimtes	kantoor	21,55		20,59
00	A.0	A.0.053	Gebruiksruimtes	kantoor	21,85		21,02
00	A.0	A.0.054	Gebruiksruimtes	kantoor	29,12		28,26
00	A.0	A.0.055	Gebruiksruimtes	kantoor	28,12		27,28
00	A.0	A.0.056	Gebruiksruimtes	kantoor	21,90		21,10
00	A.0	A.0.057	Gebruiksruimtes	kantoor	33,90		33,34
01	A.1	A.1.001	Vertikaal verkeersruimtes	trap		29,90	
01	A.1	A.1.002	Horizontaal verkeersruimtes	gang	100,85		
01	A.1	A.1.003	Gebruiksruimtes	berging	2,61		2,29
01	A.1	A.1.004	Vertikaal verkeersruimtes	trap		6,44	
01	A.1	A.1.005	Sanitaire ruimtes	toilet	6,92		6,63
01	A.1	A.1.006	Sanitaire ruimtes	toilet	14,01		13,66
01	A.1	A.1.007	Gebruiksruimtes	kantoor	28,78		28,00
01	A.1	A.1.008	Gebruiksruimtes	kantoor	27,98		27,05
01	A.1	A.1.009	Gebruiksruimtes	kantoor	27,94		26,97
01	A.1	A.1.010	Gebruiksruimtes	kopieer	24,02		23,15
01	A.1	A.1.011	Gebruiksruimtes	kantoor	28,45		27,52
01	A.1	A.1.012	Gebruiksruimtes	kantoor	26,42		25,89
01	A.1	A.1.013	Vertikaal verkeersruimtes	trap		27,36	
01	A.1	A.1.014	Gebruiksruimtes	kantoor	20,76		20,26
01	A.1	A.1.015	Gebruiksruimtes	kantoor	22,14		21,32



Opdracht nummer: NL202038426.008
 Adres: Hoofdweg 2
 Plaats: Wedde
 Functie: Bijeenkomstfunctie en Kantoorfunctie
 Meetmethode: Vervaardigd vanaf tekening
 Informatie: Op locatie gecontroleerd op maatvoering en ruimtegebruik
 d.d. 16-jun-2023 door Wessel Stam

Certificaatnummer: SKGIKOB.011525.01.-NL202038426.008
 Datum certificaat: 15-8-2023
 MC nummer: MC231163
 Objectcode: Gem 02
 Meetcertificaat type: A
 Meetnorm: NEN 2580:2007 in m²
 Status: Definitief

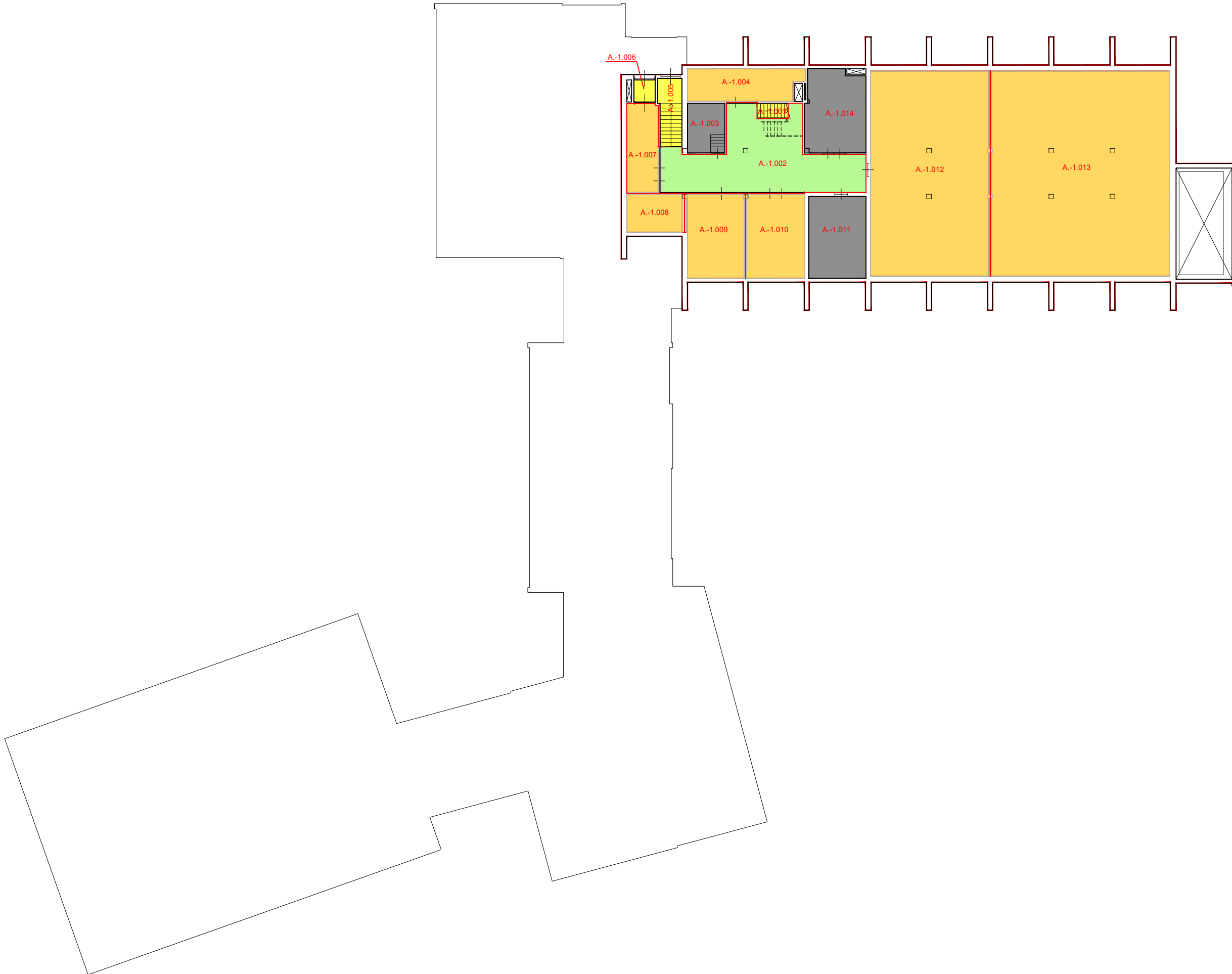


Legenda / uitleg:	BVO		VVO		NO			
	Etage	m2	Etage	m2	Etage	m2		
Kolom A: Etagenummer	-1	543,11	-1	393,19	-1	338,88		
Kolom B: Etage-deel van de etage, etages zijn opgedeeld in linker (west)deel A en rechter (oost)deel B	00	1.643,96	00	1.498,43	00	945,71		
Kolom C: Ruimtenummer	01	554,12	01	466,93	01	354,79		
Kolom D: Hoofdverdeling ruimten in Installatieruimtes, Gebruiksruimtes, Horizontaal verkeersruimtes en Santiaire ruimtes	02	0,00	02	0,00	02	0,00		
Kolom E: Onderverdeling van de ruimtecategorieën	03	0,00	03	0,00	03	0,00		
Kolom F: Vloeroppervlakte VVO in m2	04	0,00	04	0,00	04	0,00		
Kolom G: Vloeroppervlakte NO in m2	05	0,00	05	0,00	05	0,00		
	06	0,00	06	0,00	06	0,00		
	07	0,00	07	0,00	07	0,00		
	08	0,00	08	0,00	08	0,00		
	09	0,00	09	0,00	09	0,00		
Vormfactor BVO / VVO			Totaal BVO	2.741,19	Totaal VVO	2.358,55	Totaal NO	1.639,38
Totaal m2 BVO	2.741,19							
Totaal m2 VVO	2.358,55							
VVO naar BVO	1,162235272							
Buitenruimte overdekt		0,00						
Buitenruimte niet-overdekt		0,00						
Totaal		0,00						

Kolom A	Kolom B	Kolom C	Kolom D	Kolom E	Kolom F		Kolom G
Etage	Etage-deel	Ruimtenummer	Ruimtecategorie	Ruimtetype	Vloeroppervlakte VVO m2 (incl. glas/ncorrectie)	Vloeroppervlakte NIET VVO m2	Vloeroppervlakte NO m2 (excl. Glas/ncorrectie - Horizontaal verkeersoppervlakte - separatievelden)
1	2	3	4	5	6	7	8
01	A.1	A.1.016	Gebruiksruimtes	kantoor	21,75		20,96
01	A.1	A.1.017	Gebruiksruimtes	vergader ruimte	21,92		21,13
01	A.1	A.1.018	Gebruiksruimtes	kantoor	29,59		28,69
01	A.1	A.1.019	Gebruiksruimtes	kantoor	28,49		27,61
01	A.1	A.1.020	Gebruiksruimtes	kantoor	34,30		33,66
TOTAAL					2.358,55	170,74	1.639,38

Bijlage B

Visualisatie functie



OPPERVLAKTEN VOOR DEZE VERDIEPING

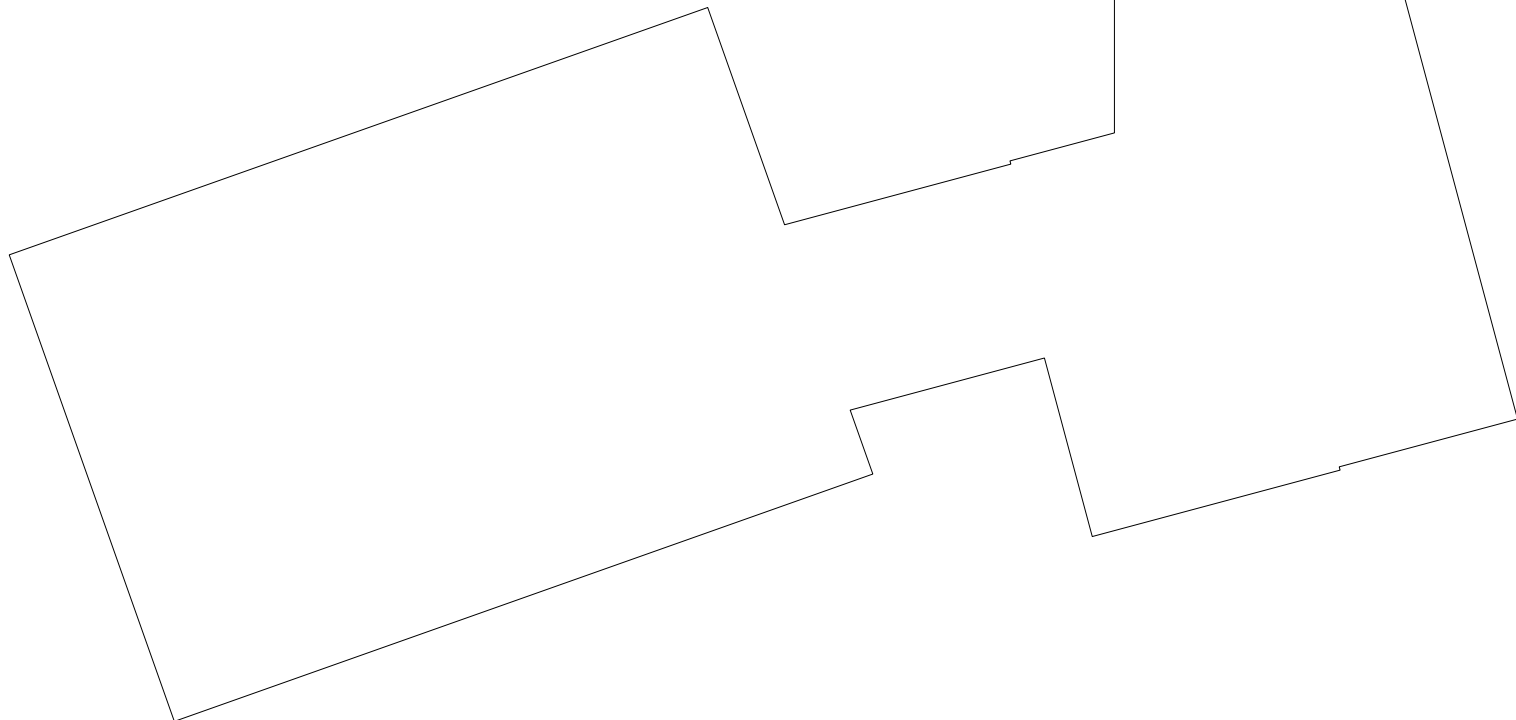
	totaal BVO bouwlaag	543.11 m2
	vides en schalmgaten >4,0m2	-0.00 m2
	bruto vloeroppervlakte (BVO)	543.11 m2

VERHUURBARE RUIMTEN

	Gebruiksruimtes	343.50 m2
	Horizontaal verkeersruimtes	49.69 m2
	Sanitaire ruimtes	0.00 m2

NIET VERHUURBARE RUIMTEN

	Verticaal verkeersruimtes	10.76 m2
	Technische ruimtes	49.08 m2



Kelder
 0 1 2 3 4 5m 10m
 NT = Niet toegankelijk ten tijde van inspectie

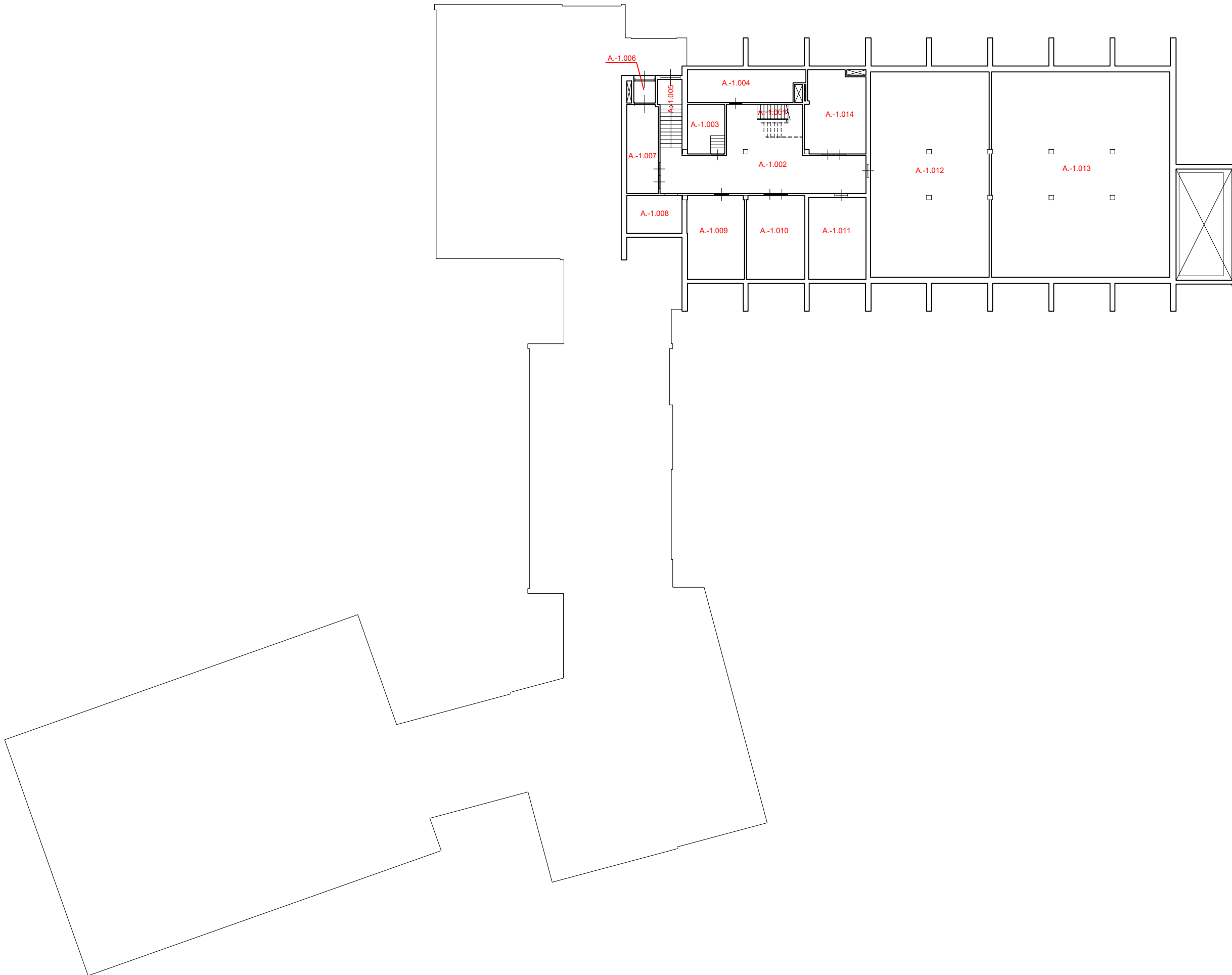
rps MAKING COMPLEX EASY
 Tekening- en informatiemanagement
 Elektronicaweg 2, 2628 XG Delft
 Postbus 5094, 2600 GB Delft
 T +31 88 99 04 500
 W www.rps.nl

Erkend door
SKG-IKOB
 Certificatie
meetcertificaat
NEN 2580
 voldoet aan eisen NTA 2581:2011

Project:
Hoofdweg 2 te Wedde
 Opdrachtgever:
Gemeente Westerwolde
 Omschrijving:
Visualisatie huurder(s) NEN 2580
 Certificaatnummer:
SKGIKOB.011525.01.NL - 202038426.008

MC nummer: **Mc231163**
 Projectleider: **KvS**
 Auteur: **GO**
 Fase: **Definitief**
 Verdieping: **kelder**
 Bouwlaag: **-1**

Formaat: **A3**
 Schaal: **1:250**
 Tekening: **Meetrapport**
 Datum: **20-07-2023**
 Blad: **01**
 Tekeningnr: **Mc231163_-1**



Kelder



NT = Niet toegankelijk ten tijde van inspectie

rps MAKING
COMPLEX
EASY
Tekening- en informatiemanagement
Elektronicaweg 2, 2628 XG Delft
Postbus 5094, 2600 GB Delft
T +31 88 99 04 500
W www.rps.nl

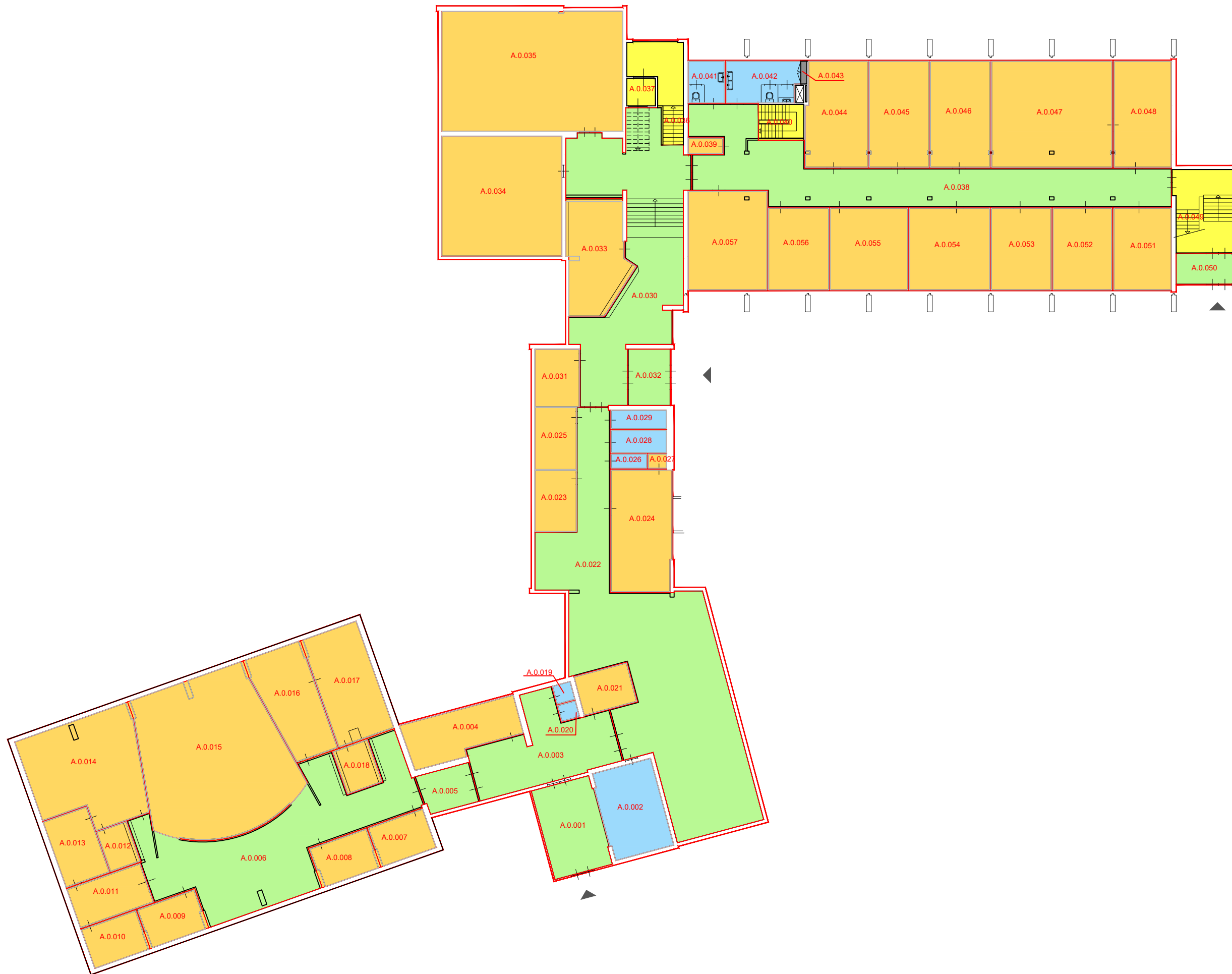
Erkend door
SKG-IKOB
Certificatie
meetcertificaat
NEN 2580
voldoet aan eisen NTA 2581:2011

Project:
Hoofdweg 2 te Wedde
Opdrachtgever:
Gemeente Westerwolde
Omschrijving:
Visualisatie huurder(s) NEN 2580
Certificaatnummer:
SKGIKOB.011525.01.NL - 202038426.008

MC nummer: **Mc231163**
Projectleider: **KvS**
Auteur: **GO**
Fase: **Definitief**
Verdieping: **kelder**
Bouwlaag: **-1**

Formaat: **A3**
Schaal: **1:250**
Tekening: **Meetrapport**
Datum: **20-07-2023**
Blad: **01**
Tekeningnr: **Mc231163_-1**

N2 Ondanks de grote zorgvuldigheid waarmee RPS advies- en ingenieursbureau bv deze tekening heeft samengesteld, kunnen aan deze tekening geen rechten worden ontleend.

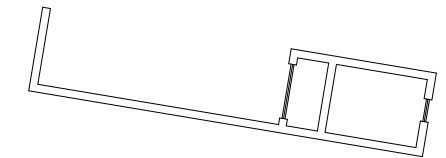


Begane grond
 0 1 2 3 4 5m 10m
 NT = Niet toegankelijk ten tijde van inspectie

OPPERVLAKTEN VOOR DEZE VERDIEPING		
	totaal BVO bouwlaag	1643.96 m ²
	vides en schalmgaten >4,0m ²	-0.00 m ²
	bruto vloeroppervlakte (BVO)	1643.96 m²

VERHUURBARE RUIMTEN		
	Gebruiksruimtes	913.76 m ²
	Horizontaal verkeersruimtes	525.00 m ²
	Sanitaire ruimtes	59.67 m ²

NIET VERHUURBARE RUIMTEN		
	Verticaal verkeersruimtes	46.60 m ²
	Technische ruimtes	0.60 m ²



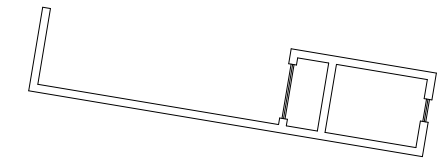
rps MAKING COMPLEX EASY
 Tekening- en informatiemanagement
 Elektronicaweg 2, 2628 XG Delft
 Postbus 5094, 2600 GB Delft
 T +31 88 99 04 500
 W www.rps.nl

Erkend door
SKG-IKOB
 Certificaat
meetcertificaat
NEN 2580
 voldoet aan eisen NTA 2581:2011

Project:
Hoofdweg 2 te Wedde
 Opdrachtgever:
Gemeente Westerwolde
 Omschrijving:
Visualisatie huurder(s) NEN 2580
 Certificaatnummer:
SKGIKOB.011525.01.NL - 202038426.008

MC nummer: Mc231163
 Projectleider: KvS
 Auteur: GO
 Fase: Definitief
 Verdieping: begane grond
 Bouwlaag: 00

Formaat: A3
 Schaal: 1:250
 Tekening: Meetrapport
 Datum: 20-07-2023
 Blad: 02
 Tekeningnr: Mc231163_00



Begane grond
 0 1 2 3 4 5m 10m
 NT = Niet toegankelijk ten tijde van inspectie

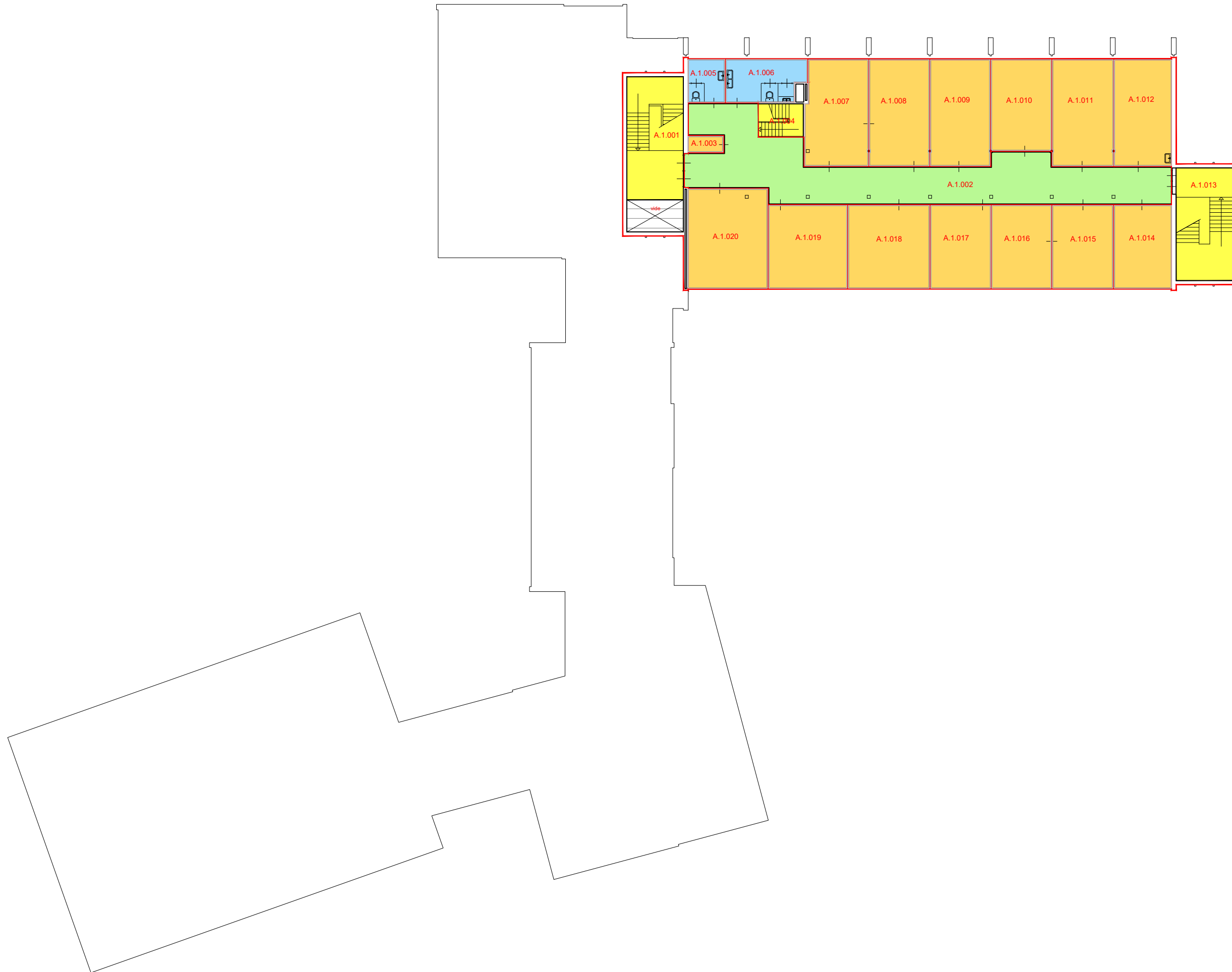
rps MAKING COMPLEX EASY
 Tekening- en informatiemanagement
 Electronicaweg 2, 2628 XG Delft
 Postbus 5094, 2600 GB Delft
 T +31 88 99 04 500
 W www.rps.nl

Erkend door
SKG-IKOB
 Certificatie
meetcertificaat
NEN 2580
 voldoet aan eisen NTA 2581:2011

Project:
Hoofdweg 2 te Wedde
 Opdrachtgever:
Gemeente Westerwolde
 Omschrijving:
Visualisatie huurder(s) NEN 2580
 Certificaatnummer:
SKGIKOB.011525.01.NL - 202038426.008

MC nummer: **Mc231163**
 Projectleider: **KvS**
 Auteur: **GO**
 Fase: **Definitief**
 Verdieping: **begane grond**
 Bouwlaag: **00**

Formaat: **A3**
 Schaal: **1:250**
 Tekening: **Meetrapport**
 Datum: **20-07-2023**
 Blad: **02**
 Tekeningnr: **Mc231163_00**



OPPERVLAKTEN VOOR DEZE VERDIEPING

	totaal BVO bouwlaag	561.90 m ²
	vides en schalmgaten >4,0m ²	-7.78 m ²
	bruto vloeroppervlakte (BVO)	554.12 m²

VERHUURBARE RUIMTEN

	Gebruiksruimtes	345.15 m ²
	Horizontaal verkeersruimtes	100.85 m ²
	Sanitaire ruimtes	20.93 m ²

NIET VERHUURBARE RUIMTEN

	Verticaal verkeersruimtes	63.70 m ²
	Technische ruimtes	0.00 m ²

rps MAKING COMPLEX EASY

Tekening- en informatiemanagement
 Elektronicaweg 2, 2628 XG Delft
 Postbus 5094, 2600 GB Delft
 T +31 88 99 04 500
 W www.rps.nl

Erkend door
SKG-IKOB
 Certificatie

meetcertificaat
NEN 2580
 voldoet aan eisen NTA 2581:2011

Project:
Hoofdweg 2 te Wedde

Opdrachtgever:
Gemeente Westerwolde

Omschrijving:
Visualisatie huurder(s) NEN 2580

Certificaatnummer:
SKGIKOB.011525.01.NL - 202038426.008

MC nummer: **Mc231163**

Projectleider: **KvS**

Auteur: **GO**

Fase: **Definitief**

Verdieping: **1e verdieping**

Bouwlaag: **01**

Formaat: **A3**

Schaal: **1:250**

Tekening: **Meetrapport**

Datum: **20-07-2023**

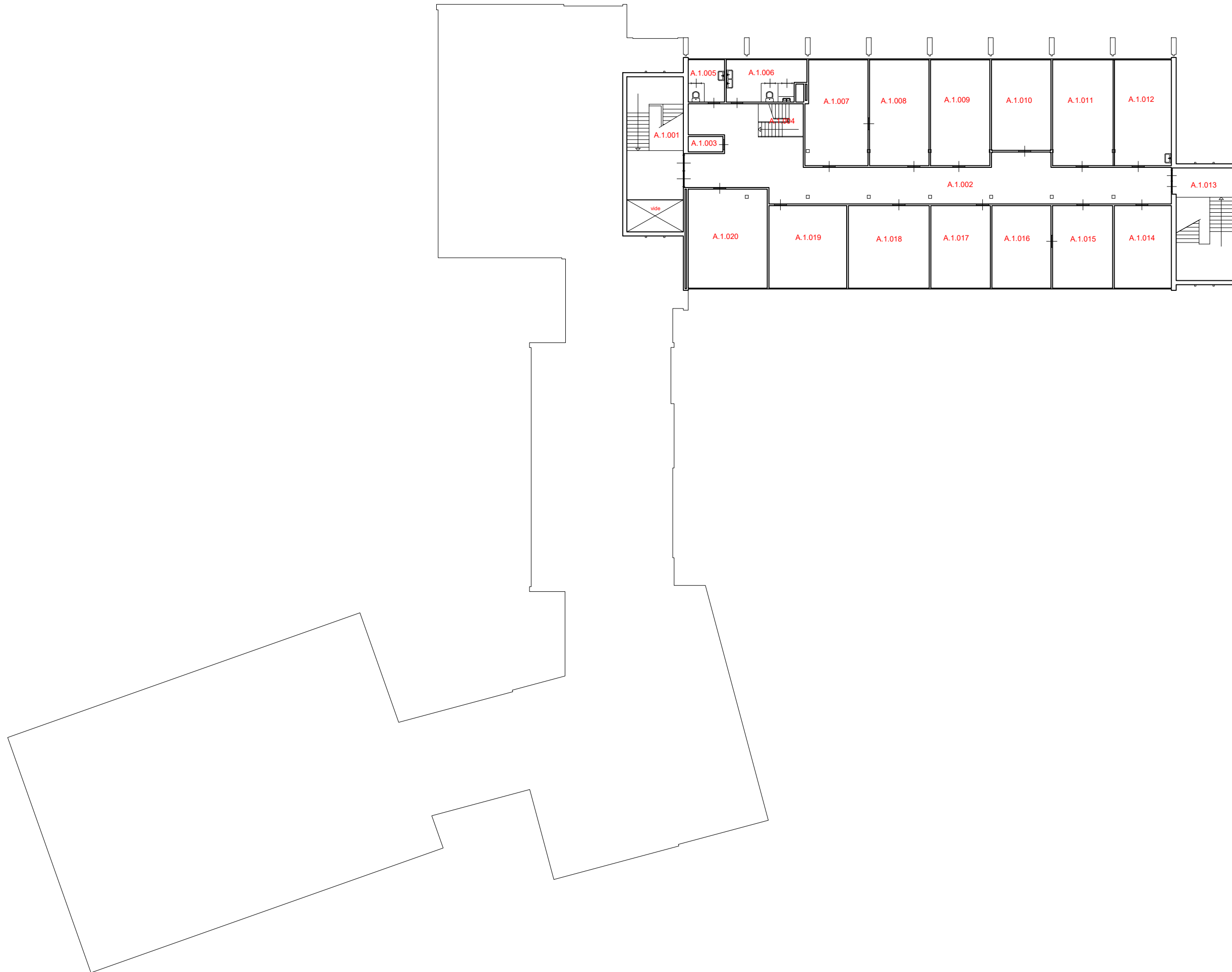
Blad: **03**

Tekeningnr: **Mc231163_01**

1e verdieping

0 1 2 3 4 5m 10m

NT = Niet toegankelijk ten tijde van inspectie



1e verdieping



NT = Niet toegankelijk ten tijde van inspectie

rps MAKING
COMPLEX
EASY
Tekening- en informatiemanagement
Elektronicaweg 2, 2628 XG Delft
Postbus 5094, 2600 GB Delft
T +31 88 99 04 500
W www.rps.nl

Erkend door
SKG-IKOB
Certificatie
meetcertificaat
NEN 2580
voldoet aan eisen NTA 2581:2011

Project:
Hoofdweg 2 te Wedde
Opdrachtgever:
Gemeente Westerwolde
Omschrijving:
Visualisatie huurder(s) NEN 2580
Certificaatnummer:
SKGIKOB.011525.01.NL - 202038426.008

MC nummer: **Mc231163**
Projectleider: **KvS**
Auteur: **GO**
Fase: **Definitief**
Verdieping: **1e verdieping**
Bouwlaag: **01**

Formaat: **A3**
Schaal: **1:250**
Tekening: **Meetrapport**
Datum: **20-07-2023**
Blad: **03**
Tekeningnr: **Mc231163_01**

N2 Ondanks de grote zorgvuldigheid waarmee RPS advies- en ingenieursbureau bv deze tekening heeft samengesteld, kunnen aan deze tekening geen rechten worden ontleend.

Bijlage C

Algemene termen en definities NEN 2580

Bruto vloeroppervlakte (BVO)

De BVO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Hierbij gelden de volgende aanvullingen:

- Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte (ander gebouw of andere huurder) grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de BVO van de binnenruimte.

Bij de bepaling van de BVO wordt niet meegerekend:

- Een schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan 4,0 m².
- Gebouwgebonden buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen etc.
- Open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

NIET verhuurbare oppervlakte

Parkeerruimte

Onder parkeerruimte wordt verstaan een ruimte voor het parkeren van motorvoertuigen. De ruimten worden, indien inpandig, wel gerekend tot de bruto vloeroppervlakte, maar niet tot de verhuurbare vloeroppervlakte. Veelal zal men per parkeerplaats verhuren of verkopen. Deze oppervlakte wordt in de meetstaat van RPS apart weergegeven.

Installatievloeroppervlakte

De installatieoppervlakte is de netto oppervlakte van de ruimten voor installaties die voldoen aan de volgende criteria:

- De installatie is vast verbonden met het gebouw.
- De installatie is overwegend gericht op het scheppen van de juiste omstandigheden voor het verblijven of werken in het gebouw.
- De installatie is **niet** gericht op het produceren van goederen en/of diensten door het bedrijf.

Tot de gebouwinstallaties worden onder meer gerekend:

- Verwarmingsinstallatie.
- Rookgasafvoer en binnen riolering.
- Installatie voor koud- en warmwatervoorziening.
- Installatie voor perslucht t.b.v. de klimaatregeling van het gebouw.
- Installatie voor ruimtekoeling.
- Installatie voor ventilatie en luchtbehandeling.
- Elektrische centrale voor energievoorziening.
- Kracht- en lichtinstallatie.
- Transportinstallatie.
- Sprinklerinstallatie (niet op verzoek van de huurder aangebracht).
- Brandweer commandoruimte.
- Gangen en dergelijke die uitsluitend dienen om de installatieruimten te bereiken

Niet tot de gebouwinstallaties worden gerekend:

- patchkasten;
- installatie met gas- of perslucht voor bijvoorbeeld medische toepassingen;
- installaties toegevoegd door een gebruiker.

Een commandokar voor de brandweer is geen gebouwinstallatie, want het is niet vast verbonden met het gebouw. Maar een ruimte hiervoor, namelijk een brandweercommandoruimte, behoort wel tot een ruimte voor gebouwinstallaties.

Een sprinklerinstallatie die op verzoek voor een gebruiker is toegevoegd behoort niet tot de gebouwinstallaties.

Verticaal verkeersoppervlakte

Onder verticaal verkeersoppervlakte wordt gerekend:

- Ruimten die uitsluitend voor de verkeersafwikkeling in verticale richting zijn bestemd, inclusief omhullende wanden zoals:
 - trappenhuizen
 - liftschachten
 - vluchttrappenhuizen inclusief rooksluizen
 - gangen die uitsluitend dienst doen als vluchtweg
- Een trap, roltrap of hellingbaan, die meer dan 1,5 m overbrugt. Hierbij wordt, als deze onderdeel vormt van een ruimte met andere dan verticale verkeersfuncties, alleen de vloeroppervlakte ingenomen door de voorziening zelf gerekend.

Onder een trappenhuis verstaan wij een gesloten ruimten inclusief omhullende wanden die primair voor de verticale verkeersafwikkeling is bestemd.

Tarra oppervlakte

De TO van een ruimte, van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de BVO en de NVO van resp. de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.

Verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO)

De VVO van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen.

Waar gelijke gebruiksfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.

Bij de bepaling van de verhuurbare vloeroppervlakte wordt niet meegerekend:

- Een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties.
- Een trappenhuis, met inachtneming van de 1 op 1 regel.
- Een voorziening voor verticaal verkeer, trapgat of liftschacht.
- Toegangssluisen naar trappenhuisen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis.
- Een schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m².
- Een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen.
- De oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m.
- Statische bouwdelen.
- Een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan -bij schuine kolommen inclusief het gedeelte van de ruimte daaronder dat lager is dan 1,5 m - groter is dan of gelijk is aan 0,5 m².
- Een ruimte voor horizontaal verkeer indien deze uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang, met inachtneming van de 1 op 1 regel.

Netto vloeroppervlakte (NVO)

De NVO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten.

De NVO van een overdekte gebouwgebonden buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk is omsloten en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

Bij de bepaling van de NVO wordt niet meegerekend:

- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m;
- Een schalmgat of een vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m²;
- Een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf, indien het grondvlak daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m²;
- De oppervlakte van een vrijstaande niet-toegankelijke leidingschacht, indien het grondvlak daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m².

Gebruiksoppervlakte (GO)

De GO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO worden niet meegerekend:

- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.;
- Een liftschacht;
- Een trapgat, schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m²;
- Een vrijstaande bouwconstructie (niet zijnde een trap) indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m²;
- Een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m²;
- Een dragende binnenwand.

WEL verhuurbare oppervlakte

Sanitair oppervlakte

Onder deze categorie vallen alle natte cellen voor de persoonlijke verzorging van de gebruikers van het gebouw en de ruimten voor de schoonmaakdienst (werkkasten met uitstortgoot).

Horizontaal verkeersoppervlakte

Ruimten die dienen voor de verkeersontsluiting per bouwlaag met uitzondering van:

- Trappenhuizen
- Liftschachten
- Gangen die uitsluitend dienen als vluchtweg
- Gangen die alleen toegang geven tot installatieruimten

Glaslijncorrectie

Ter plaatse van raamopeningen wordt gemeten vanaf de opgaande wand tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

Specifiek/Overig

Deze ruimten zijn direct aan een bepaalde huurder toe te wijzen en onderscheiden zich van de hoofdfunctie, door bijzondere technische voorzieningen of door het ontbreken van noodzakelijke eigenschappen zoals daglicht-toetreding en dergelijke.

Verkeersruimten

De verkeersruimten en verkeersvoorzieningen zijn alleen uitgezonderd, indien deze voor verticaal verkeer tussen de afzonderlijke bouwlagen van een gebouw zijn bestemd.

Gaat het om een ruimte die uitsluitend voor de verkeersafwikkeling in verticale richting is bestemd, dan wordt de gehele ruimte, inclusief de omhullende wanden, uitgezonderd van de VVO. Dit is bijvoorbeeld het geval bij trappenhuisen, inclusief rooksluizen en liftschachten. Lifthallen resp. wachruimten behoren tot de VVO.

Indien een trap, roltrap of hellingbaan, die meer dan 1,5 m overbrugt, een onderdeel vormt van een ruimte met andere dan verticale verkeersfuncties, bijvoorbeeld een entreehal of een overloop die tevens als horizontale doorsteek tussen ruimten fungeert, dan wordt alleen de vloeroppervlakte ingenomen door de voorziening zelf in mindering gebracht.

Een trapbordes/overloop geldt als voorziening voor verticaal verkeer, tenzij er een verhuurbare ruimte op aansluit waarvan de NVO groter is dan of gelijk is aan dat bordes (een-op-eenregel).

1 op 1 regel

Een trapbordes wordt als voorziening voor verticaal verkeer gerekend, tenzij deze (mede) dient voor het bereiken van een of meer andere verhuurbare ruimte(n) op dezelfde verdieping en de NVO van deze andere verhuurbare ruimte(n) groter is dan of gelijk is aan de NVO van het bordes zelf.

Ditzelfde principe geldt voor een ruimte voor horizontaal verkeer die uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang.

Toedeling van gemeenschappelijke ruimten

Voor een gebouw dat aan verschillende gebruikers wordt verhuurd, worden de verhuurbare vloeroppervlakten van de afzonderlijke verhuurde gedeelten vastgesteld. Daarna volgt de toedeling van de gemeenschappelijke ruimten.

Eerst worden de gemeenschappelijke gebruiksruimtes van de betreffende bouwlaag naar de rato over de VVO van de gebruikers van de betreffende bouwlaag verdeeld. Vervolgens worden de gemeenschappelijke gebruiksruimtes bestemd voor alle gebruikers van het gebouw pro rato over alle gebruikers verdeeld.

Bij de toedeling van deze gemeenschappelijke ruimten geschiedt inclusief de daarbij behorende glaslijncorrectie.

Bij bedrijfsverzamelgebouwen wordt de bedrijfsruimte niet meegeteld in de verdeling van de gemeenschappelijke gebruiksruimtes.

Tot de gemeenschappelijke ruimten worden onder meer gerekend:

- Algemene verkeersruimten ten behoeve van een gezamenlijke entree van het gebouw.
- Gemeenschappelijk gebruikte containerruimten en/of andersoortige bergruimten.
- Gemeenschappelijk gebruikte sanitaire groepen per verdieping of per gebouw (mindervalide toiletten).

Winkelruimte

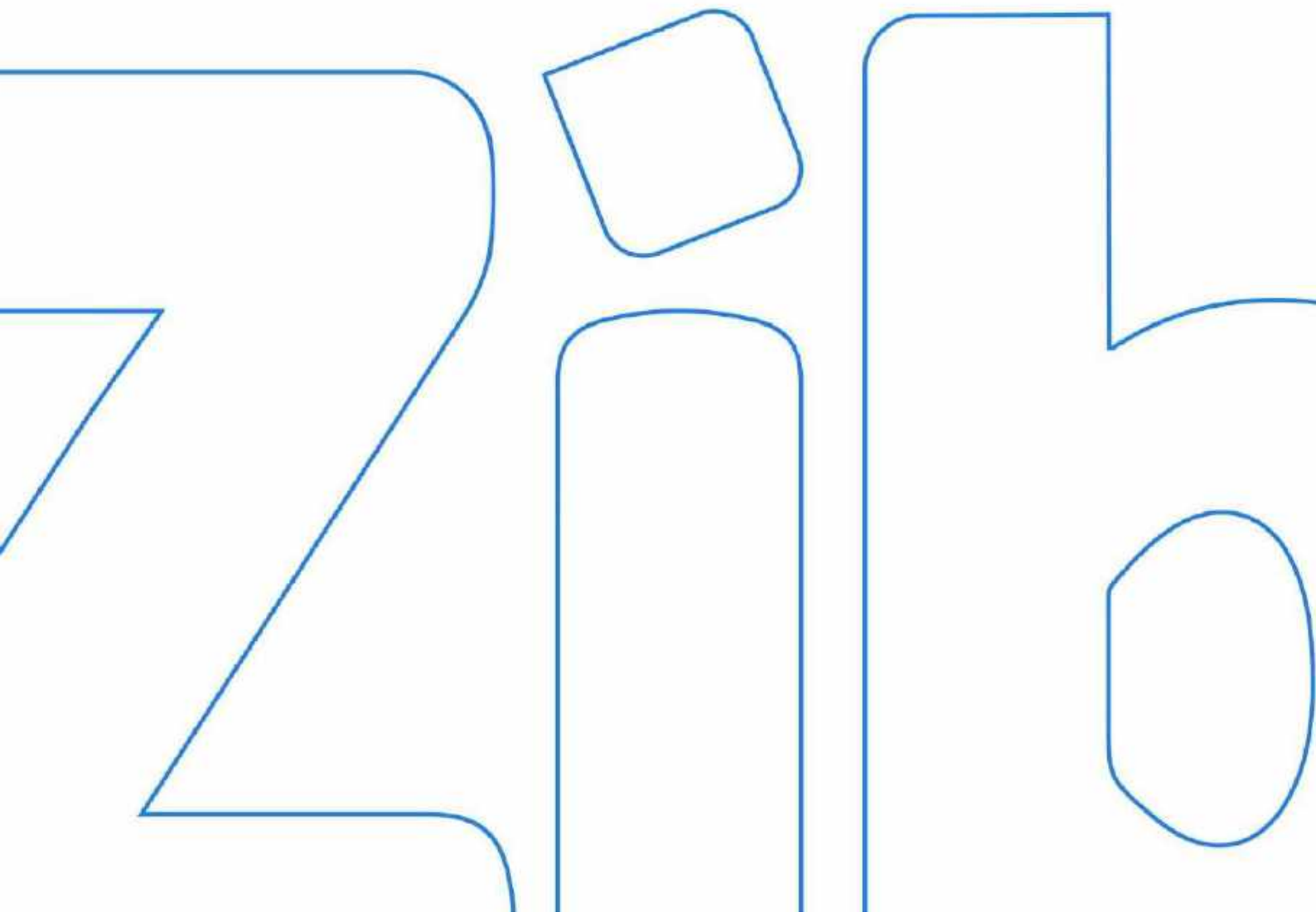
Voor winkelruimten wordt de verhuurbare vloeroppervlakte berekend zoals beschreven in NEN 2580. De trappen en trapgaten binnen de verkoopruimte van zelfstandige winkels worden echter niet in mindering gebracht op de VVO.

Toerekening van gemeenschappelijke ruimten in winkelcentra zoals winkelpassages, expeditieruimten en dergelijke ruimten vindt hier niet plaats.

Zibber[®]

Meetrapport

Object	Woning
Adres	Hoofdweg 2
Postcode, plaats	9698 AE, Wedde
Opdrachtgever	Zibber Create
Datum Meetrapport	08-11-2023
Certificaatnummer	409145



Inhoud

Meetcertificaat _____	3
Toelichting bij rapport _____	4
Informatie over het rapport _____	4
Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader _____	4
Bruto vloeroppervlak (BVO) _____	4
Bruto inhoud _____	4
Totaal gebruiksoppervlakte _____	4
Gebruiksoppervlakte wonen _____	5
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte _____	5
Gebouwgebonden buitenruimte _____	5
Externe bergruimte _____	5
Voorbehouden & Aannames _____	5
Vlakkentekening _____	6
Meetstaat _____	7

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Zibber Create dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Hoofdweg 2
Postcode/plaats	9698 AE, Wedde
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	409145
Status	Definitief
Datum meetopname	08-11-2023
Datum meetrapport	08-11-2023

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	2273,80	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	62,30	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,90	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	2577,90	M²
Bruto inhoud woning	8664,60	M³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door T. van den Bergh, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Eindhoven, 08-11-2023

Thijs van den Bergh

Zibber B.V.

Toelichting bij rapport

Informatie over het rapport

Zibber B.V. heeft een meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de NTA:2011 NL.

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN2580'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructie Juli 2020 opgesteld door NVM, Vastgoed Pro, VBO, VNG, NRVT en de Waarderingskamer. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hieronder een beknopte uitleg de gehanteerde begrippen en werkwijze. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen volgens NEN2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN2580".

Bruto vloeroppervlak (BVO)

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte wordt als volgt gemeten: de lengte vermenigvuldigd met de breedte van de ruimte (gemeten op vloerniveau tot aan de buitenmuren).

- Hierbij wordt niet meegerekend: Schalmgat of een vide met een oppervlakte groter of gelijk aan $\geq 4 \text{ m}^2$ (inclusief de ruimte van de trap zelf).
- Indien binnenruimte aan een andere woning grenst, dan moet de helft van de gedeelde muur worden meegerekend.
- Indien een Gebouw gebonden Buitenruimte aan de woning grenst (bijv. balkon, carport, overkapping: overdekt en/of gefundeerd), moet het grondoppervlak van de buitenmuur worden toegerekend aan het BVO van de woning.

Bruto inhoud

Voor de berekening van bruto inhoud worden er vaste aannames voor vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gemaakt. Voor deze constructies wordt standaard 30cm gerekend.

Uitzondering: voor de begane grond of keldervloer wordt standaard 40cm gerekend. Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

Totale gebruiksoppervlakte

De totale gebruiksoppervlakte van een woning wordt onderverdeeld in vier oppervlakten:

- Gebruiksoppervlakte wonen;
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- Gebouw gebonden buitenruimte;
- Externe bergingruimte.

Voorwaarden voor de totale gebruiksoppervlakte:

1. De ruimte moet 1,50 m of hoger te zijn (met uitzondering van ruimte onder trappen).
2. Dragende en niet-dragende binnenwanden worden meegerekend.

De volgende onderdelen worden niet meegerekend tot gebruiksoppervlak:

- Een oppervlakte van een vide, trapgat (of combinatie van beiden) waarvan de oppervlakte groter is of gelijk is aan 4 m^2 ;

- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie (bijv. een kolom) wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze 0,50 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte wonen wordt berekend als volgt:

Totale gebruiksoppervlakte - gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

Een ruimte is Overig Inpandig wanneer:

- Het hoogste punt van de ruimte tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog is;
- Het hoogste punt van de ruimte boven de 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 meter is kleiner dan 4m²;
- De ruimte is alleen geschikt als bergruimte wanneer deze niet gebruikt kan worden als leefruimte, bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of garage
- Er is sprake van een bergzolder, wanneer deze toegankelijk is via een inklapbare trap óf een zolder met onvoldoende daglicht (raam is kleiner dan 0,5m²).

Gebouw gebonden buitenruimte

Een gebouw gebonden buitenruimte is niet of gedeeltelijk omheind door muren en heeft daardoor geen vaste omgrenzing. Bij een appartement op de begane grond dient een terras ook als gebouw gebonden buitenruimte, wanneer deze rust op een drager geïntegreerd in de bouwconstructie. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt óók gerekend tot gebouw gebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouw gebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot het einde van de overkapping.
- Bij niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek of rand van de vloerconstructie.

Externe bergruimte

Een ruimte telt als externe bergruimte wanneer er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Als er meerdere externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld. Eigenlijk alles wat los zit van het hoofdgebouw wordt beschouwd als externe bergruimte, voorbeelden zijn een tuinhuisje, berging, garagebox.

Vorbehouden & aannames

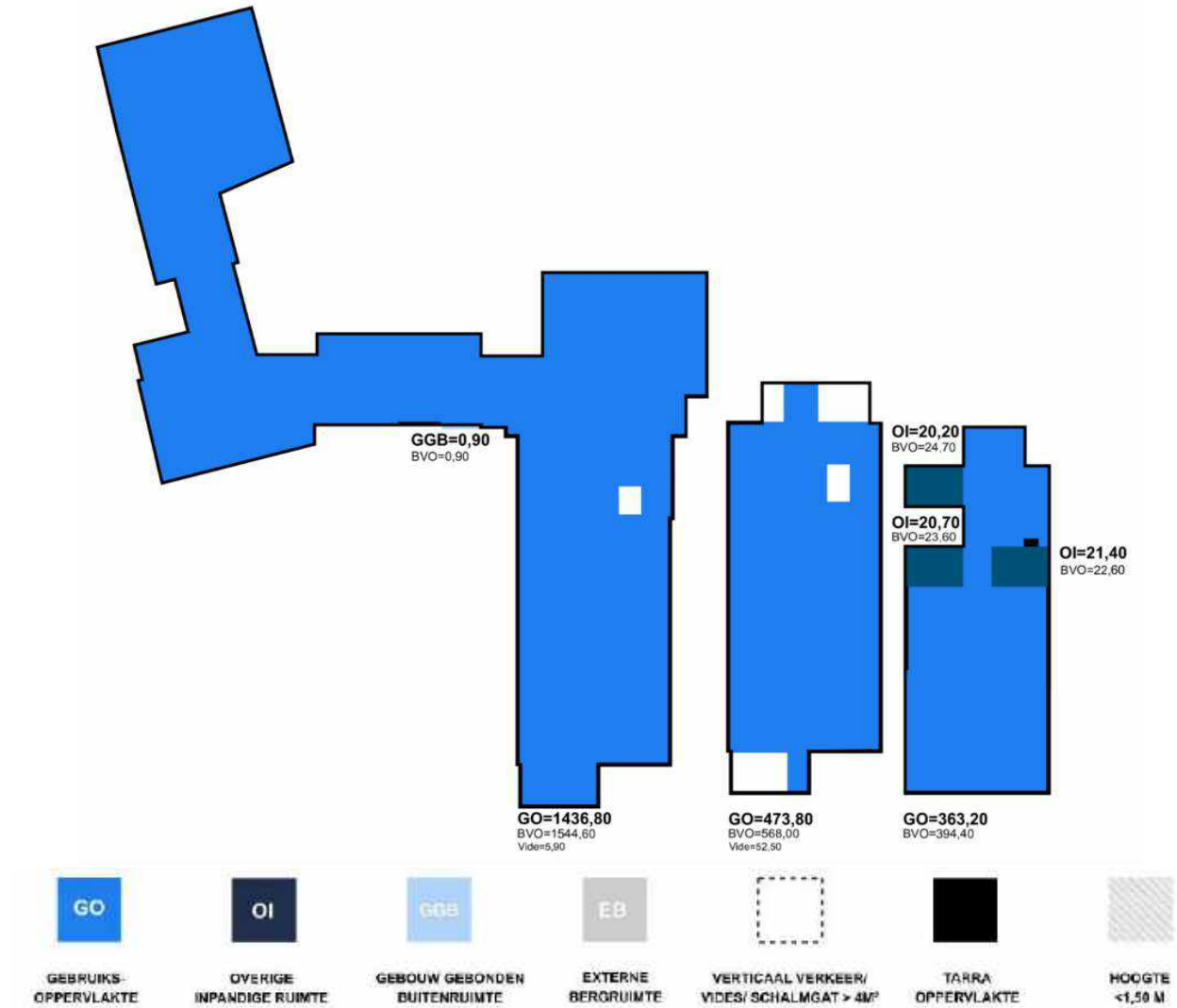
Bij gebouwen van 200 m² en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (er van uitgaand dat de totale lengte- /breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt).

Bij gebouwen kleiner dan 200 m² geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie, bedraagt minder dan 1 m².

Belangrijk: omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie wordt de gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Er worden vaste aannames omtrent vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gedaan. Voor deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met als uitzondering de begane grond vloer en keldervloer, deze wordt aangenomen als 40 cm

Vlakkentekening

Deze vlakkentekening behoort bij het adres: Hoofdweg 2, 9698 AE, Wedde en meetcertificaat 409145 met datum: 08-11-2023



Meetstaat



Object opgesplitst per bouwlaag

	BVO Bruto vloeroppervlakte	TO Terra oppervlakte	GO Gebruiksoppervlak Wonen	OI Overige Inpandige Ruimte	GGB Gebouwwgebonden Buitenruimte	EB Externe Bergruimte	vv Verticaal Verkeer > 4 m ² & niet toegankelijke ruimten	h < 1.50m Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	vide Vides/Schalngat > 4 m ²
Begane Grond	1545,50	107,80	1436,80	0,00	0,90	0,00	0,00	0,00	5,90
Woon-/werkruimte	1544,60	107,80	1436,80	-	-	-	-	-	5,90
Overkapping (Overdekt)	0,90	-	-	-	0,90	-	-	-	-
Eerste Verdieping	568,00	94,20	473,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,50
Woon-/werkruimte	568,00	94,20	473,80	-	-	-	-	-	52,50
Souterrain	465,30	39,80	363,20	62,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	394,40	31,20	363,20	-	-	-	-	-	-
Berging (OIR)	22,60	1,20	-	21,40	-	-	-	-	-
Berging (OIR)	24,70	4,50	-	20,20	-	-	-	-	-
Berging (OIR)	23,60	2,90	-	20,70	-	-	-	-	-
Totalen (incl. bijgebouwen)	2578,80	241,80	2273,80	62,30	0,90	0,00	0,00	0,00	58,40
Procentueel tov BVO	100%	9,38%		2,42%	0,03%	0,00%			
Totalen (alleen woning)	2577,90								

BIJLAGE 7. ENERGIELABEL

Dit gebouw heeft energielabel

D



Isolatie		Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
Gevels	<input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	Verwarming	HR-107 ketel	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
Gevelpanelen	<input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	Warm water	Elektrische boiler	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
Daken	<input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
Vloeren	<input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	Koeling	Geen koeling	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
Ramen	<input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	Verlichting	9,0 W/m ² gemiddeld geïnstalleerd vermogen	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
Buitendeuren	n.v.t.	Zonnepanelen	10.332 Wp	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja

Dit gebouw wordt verwarmd via een
aardgas aansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

2,5 %

Over dit gebouw

Adres

Hoofdweg 2
9698AE Wedde
BAG-ID: 0007010000003204

Bouwjaar

1972

Detailaanduiding

Gebruiksfunctie

100% Kantoor

Compactheid

1,95

Gebruiksoppervlakte

2182 m²

Opnamedetails

Naam

L. Vinagre de Freitas

Examnummer

88181047

Certificaathouder

Duurzaam Energieloket

Inschrijfnummer

SKGIKOB.012214

KvK-nummer

65135121

Soort opname

Basisopname

Certificerende instelling

SKGIKOB



Toelichting bij dit energielabel

Voor dit gebouw is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw gebouw is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van het gebouw en de installaties voor verwarming, koeling, warm water, ventilatie, bevochtiging en verlichting.

Hoe minder fossiele energie uw gebouw gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A⁺⁺⁺⁺ het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Dit gebouw gebruikt 241,26 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 46,20 kg CO₂/m² per jaar. De hoeveelheid fossiele energie die dit gebouw gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van het gebouw. Hoe compacter een gebouw is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compact gebouw heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgasaansluiting voor verwarming van uw gebouw, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

241,26 kWh/m² per jaar

G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺⁺
	300,01	275,01	250,01	225,01	200,01	180,01	160,01	120,01	80,01	40,01	0,01

Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld gebruik en het gemiddelde Nederlandse klimaat.

Het energiegebruik voor apparatuur – zoals computers en procesinstallaties – is niet meegenomen in de berekening. Dit omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig het gebouw zelf is. Daarom is het energiegebruik op uw energielabel niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Aandeel hernieuwbare energie Het aandeel hernieuwbare energie van dit gebouw is 2,5%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Energiebehoefte De energiebehoefte is de hoeveelheid energie uw gebouw nodig heeft om te verwarmen en koelen. Hierbij wordt uitgegaan van een standaard ventilatiesysteem. Betere isolatie en het dichtmaken van kieren verlagen deze energiebehoefte. De energiebehoefte van dit gebouw is 191,96 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte.

Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw gebouw. Wilt u een gedetailleerder overzicht van deze kenmerken? Dit kunt u opvragen bij uw energiedeskundige.

Op basis van de energetische kenmerken van uw gebouw is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw gebouw verbeteren. Let op: het gaat om mogelijke kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden – uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit – is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van uw gebouw. Een energiedeskundige kan u hier over adviseren. Daarnaast helpt de deskundige u om maatregelen te laten passen in uw meerjaren onderhoudsplanning. Hierbij is een algemeen aandachtspunt dat u vaak ook veel energiewinst haalt uit het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw gebouw en installaties. Dit zorgt naast een lager energiegebruik ook voor een gezond en comfortabel binnenklimaat.

Let op: energiebesparing kan wettelijk verplicht zijn. Op www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen vindt u informatie over deze verplichtingen. Ook vindt u hier meer informatie over subsidies en financieringsmogelijkheden. Tot slot staan er praktijkvoorbeelden en tips hoe u aan de slag gaat met het verbeteren van uw gebouw.

Isolatie

Een gebouw verliest minder warmte wanneer u het goed isoleert. Ook bespaart u op uw energiekosten en vermindert u de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Daarnaast verhoogt een goede isolatie het comfort in uw gebouw. Het gebouw is gelijkmatiger warm doordat muren en ramen minder kou afgeven. Is uw gebouw (gedeeltelijk) niet geïsoleerd? Dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de isolatie van het gebouw verbetert.

Geïsoleerde gevelpanelen

Gevelpanelen zijn dichte ondoorzichtige vlakken die in een kozijn zitten. Gevelpanelen zitten bijvoorbeeld onder ramen. Gevelpanelen worden ook wel vulpanelen genoemd. In dit gebouw is (een deel van) de gevelpanelen nog niet geïsoleerd. Door goed geïsoleerde gevelpanelen verliezen gebouwen minder warmte, zeker als er een radiator voor het gevelpaneel staat. Ook verhoogt een goed geïsoleerd gevelpaneel het comfort in uw gebouw. Als u de gevelpanelen vervangt, is het verstandig om te kiezen voor goed geïsoleerde panelen.

Ramen met HR++glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas

In dit gebouw is (een deel van) de ramen nog niet geïsoleerd. Goed isolerend glas – zoals HR++ glas, vacuümglas of triple (drieduidig) glas – vermindert aanzienlijk de warmteverliezen. Ook verhoogt dit glas het comfort in uw gebouw. Zo is er geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten. Zijn uw kozijnen aan vervanging toe? Dit is het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren.

LET OP!

Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een gebouw

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet uw gebouw niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van het gebouw in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden in uw gebouw. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer het gebouw in. Dat voorkomt tocht. Maar het gebouw moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie – en met name bij het dichtmaken van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert.

Installaties

Naast het isoleren van uw gebouw, is het belangrijk dat u aandacht besteedt aan de installaties. Met energiezuinige installaties of installaties die hernieuwbare energie gebruiken, gebruikt uw gebouw minder fossiele energie en stoot ook minder CO₂ uit. Als er op dit punt nog verbetering in uw gebouw mogelijk is, dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de energieprestatie van uw gebouw kunt verbeteren.

Energiezuinig verwarmingstoestel

Is de verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staan een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

HR107 ketel

Met een zuinige HR107 ketel kan uw gasverbruik flink dalen. Een nadeel van HR107 ketels is dat deze werken op aardgas. In Nederland willen we in de toekomst van het gebruik van aardgas af, omdat dit een fossiele brandstof is.

Hybride warmtepomp

Wilt u het gebouw verwarmen met minder aardgas, maar is het gebouw nog niet geschikt om volledig over te stappen op lage temperatuurverwarming? Dan is een hybride warmtepompsysteem een goede (tussen)oplossing. Dit systeem bestaat uit een (bestaande) CV-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt meestal voor warmte in uw gebouw. Alleen als het buiten erg koud is, helpt de CV-ketel mee.

Warmtepomp

Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van uw gebouw. Warmtepompen halen warmte uit onuitputtelijke bronnen zoals lucht, bodem, oppervlaktewater of grondwater. Een warmtepomp werkt met een lage verwarmings-temperatuur. Daarom is dit systeem alleen geschikt voor goed geïsoleerde gebouwen.

Biomassaketel

Ook met een biomassaketel heeft u geen aardgas meer nodig voor verwarming. Een biomassaketel verwarmt door houtpellets, houtsnippers of hele houtblokken te verbranden in plaats van aardgas. Houtpellets zijn geperste houtkorrels. Bij de verbranding ontstaat wel fijnstof. Dit kan overlast in de omgeving veroorzaken.

Warmtenet

Nog een alternatief waarbij geen aardgasaansluiting voor verwarming van uw gebouw nodig is, is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan het gebouw. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de gebouwen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale, die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater. De warmte die aan het gebouw geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat uw gebouw goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur. Liggen er al warmtenetten in uw stad of dorp? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en de overige installaties in het gebouw.

Energie-efficiënt ventilatiesysteem

Ventilatie van een gebouw is nodig voor een gezond binnenklimaat, maar kost ook energie. Het is daarom verstandig om te zorgen voor een ventilatiesysteem dat voldoende ventileert én energiezuinig is. Hieronder vindt u voorbeelden van dergelijke systemen.

Ventilatie met warmteterugwinning

De meeste utiliteitsgebouwen hebben een balansventilatiesysteem. Hierbij stuurt een luchtbehandelingskast verse ventilatielucht via kanalen en roosters door het gebouw. Andere kanalen zuigen de gebruikte lucht af en blazen het naar buiten. Deze lucht bevat nog veel warmte. Een warmteterugwinunit kan deze warmte aan nieuwe lucht toevoegen, wat energie bespaart.

Vraaggestuurde ventilatie

Een vraaggestuurd ventilatiesysteem kijkt naar hoe ruimtes gebruikt worden en bepaalt zo hoeveel lucht er door het gebouw stroomt. CO₂ sensoren in het gebouw meten continu de luchtkwaliteit. Zo bepaalt het systeem hoeveel lucht er toe- en afgevoerd moet worden. De ruimtes zijn zo altijd voldoende geventileerd. Is er niemand aanwezig? Dan schakelt het systeem naar een lagere stand, wat uw energiegebruik verlaagt.

Disclaimer

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.ep-online.nl. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Op www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw gebouw. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

BIJLAGE 8. CULTUURHISTORIE

Wedde

Ruut Wegman en Marlies Sanders

422

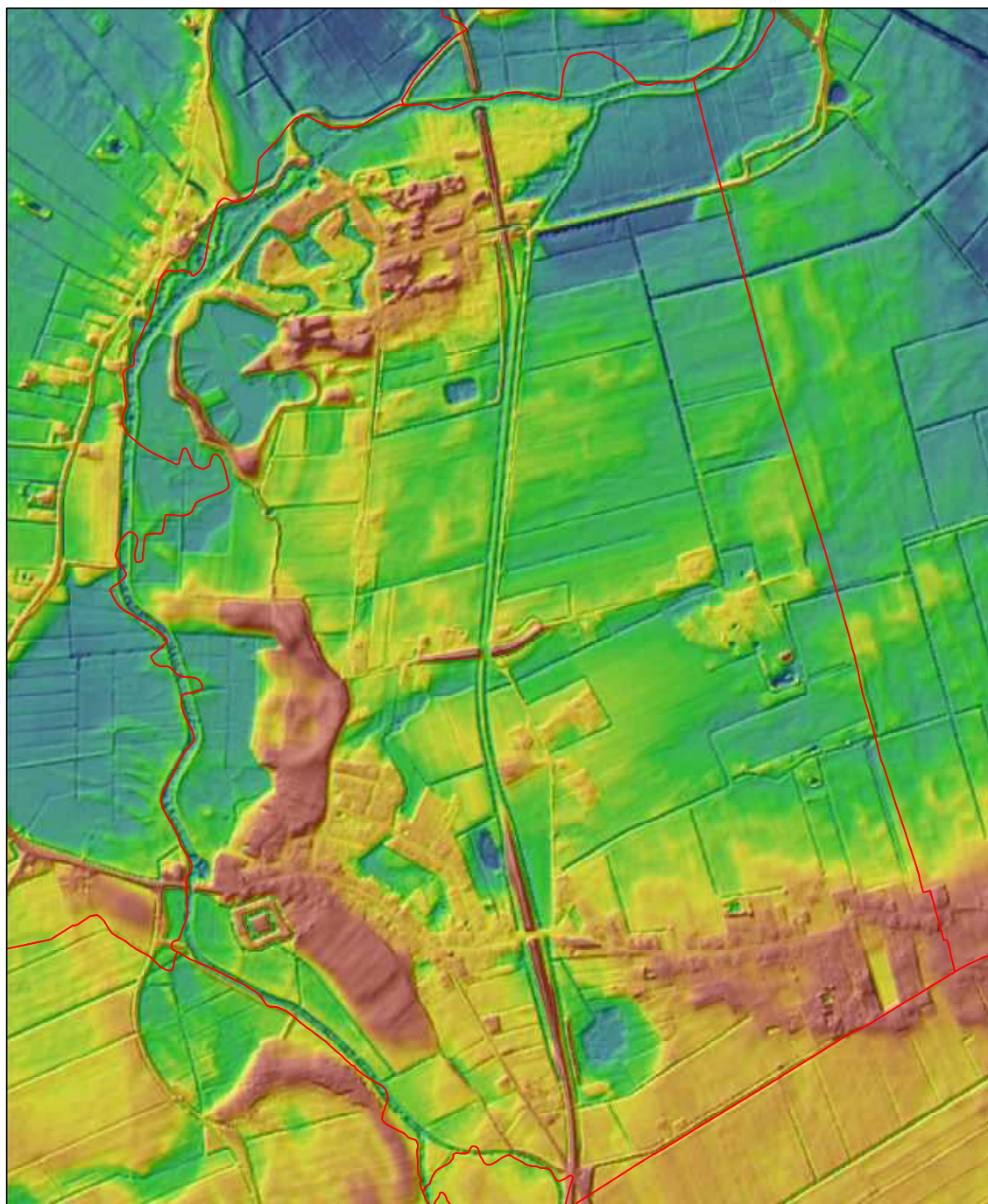
Wedde ligt op een dekzandrug tussen de Lutke of Zuidesch en de Grote of Noorder Esch. De markegrenzen van Wedde in het westen en het noorden werden gevormd door de Westerwoldsche Aa. De grens aan de zuidzijde was de Ossedijk en aan de oostzijde de Noordzwet: een rechte sloot langs de Zodendijk. De Ossedijk en de Zodendijk zijn veendijken die zijn aangelegd om het lekkagewater uit het veen uit de lagergelegen gronden te weren (zie hoofdstuk Water). Ten oosten van de Noordzwet liggen de opstreckende heerden van Vriescheloo.

Wedde wordt voor het eerst genoemd in 1316 in de overeenkomst met de bisschop van Münster waarin de Westerwolders zich onder bescherming van de bisschop plaatsten.¹²²⁸ De naam Wedde komt waarschijnlijk van 'widu' en betekent bos (woud) of kreupelhout.¹²²⁹ De eerste erve in Wedde dat wordt genoemd is

'Lusinck erve'. Johann von Diepholz (van 1424 tot 1437 bisschop van Osnabrück) gaf dit erve in leen aan Engelbert van Langen en Roloff Schat (zie hoofdstuk Middel-euws Westerwolde).¹²³⁰ In 1474 werd Egge II Addinga onder andere beleend met *"der kercken to Wedde mijt allen rechten husen, luden und erffen also Mening erve, Redwerdinck, Brunick und Wicherinck"*.¹²³¹ 'Mening erve' lag in Hoorn en de andere erven zullen in Wedde hebben gelegen, van erve Lusinck, Redwerdinck en Brunick is de locatie echter niet bekend.

De kerk van Wedde, die met de kerken van Onstwedde en Vlagtwedde tot de oudste van Westerwolde behoorde, is gebouwd tussen 1225 en 1250. De kerk had geen toren maar een houten klokkenstoel. Pas in 1860 kreeg de kerk een toren en werd de klokkenstoel afgebroken.¹²³²

► Hoogtekaart van Wedde. Opvallend is de hoge dekzandrug waarop de Lutke Esch en de Grote Esch liggen met daar tussen Wedde en de wal van de burcht. Naast de zandhoogte van de Wedderbergen ligt het laaggelegen gebied Weddermeer. www.ahn.nl



▣ Kadastrale kaart van 1829. Wedde bestond uit tien erven: Meijers (1), Haijes (2), Schulten (3), Slath (4), Wicheringh (5), Jonas (6) en Tappers (7) waarvan de erven Ten Kampe, Bussches, Ter Höfte buiten het dorp lagen. Kadaster



Ten tijde van de begrenzing van de marken in de 13^e eeuw bestond Wedde uit tien erven, die samen veertig waarden in de marke hadden. Erve Ten Kampe behoorde tot de marke Wedde, maar lag aan de westzijde van de Westerwoldsche Aa in de marke van Hoorn. Erve Bussches lag in de Wedderbergen waar later ook nog een keuterij stond. Daarnaast woonden in Wedde nog de pastoor, schoolmeester en de borggraaf.¹²³³

Door de verdeling van de goederen van Elisabeth Addinga, weduwe van Joest Lewe, onder haar acht kinderen in 1590 krijgen we een compleet beeld van wat de familie Addinga aan bezittingen in Westerwolde en daarbuiten had.¹²³⁴ Vrijwel alle grond in Wedde bleek in bezit van de familie Addinga te zijn en alle bewoners waren beklemden meijers. Het recht van beklemming

is een soort erfpacht, dat vrijwel alleen in de provincie Groningen voorkomt (zie Bellingwolde).

Het dorp lag op een historische handelsroute van Groningen naar Münsterland, de oude Heereweg, die al in 1470 in het Westerwoldse landrecht (zie hoofdstuk Grenzen) wordt vermeld.¹²³⁵ Bij de brug over de Westerwoldsche Aa vlak bij de Wedderborg werd tol geheven. In 1568 laat drost Matthias Ort “enen slachboem bij Luickenß huß tenn Kampe dath dar nemanß bij nacht slapender tidt hen kann, noch heft he enen bo[o]m willen hangen bij Jurgen Schipper sijn huiß” plaatsen.¹²³⁶ ‘Jurgen Schipper’ was Jurgen Luitghins, de schipper van Wedde die woonde tussen de brug en de molen aan de Westerwoldsche Aa, met ten noorden van zijn huis de Schipsloot.

Het tumultueuze verleden van Wedde

In 1568 waren er in het kerspel Wedde (inclusief Hoorn en Wessinghuizen) 33 huizen “arm unde rick die mees-tendeel verbrant ende verdorven bindt”.¹²³⁷ Deze treurige toestand van Wedde kwam door de verovering van



de Wedderborg door Lodewijk van Nassau en zijn broer Adolf op 24 april 1568, waarbij vele huizen door de oorlogshandelingen waren verbrand. Een maand later, op 23 mei, zou Adolf sneuvelen in de Slag bij Heiligerlee. De bezetting was dus van korte duur, maar had grote gevolgen voor het dorp. In het najaar van 1568 brak ook nog de pest uit in Westerwolde. Op 29 november was de ziekte nog niet uitgewoed.¹²³⁸ Daarna nam de bevolking van Wedde toe. In 1591 was het aantal huizen in het kerspel gegroeid naar 51, waarvan 20 in Wedde, 29 in Hoorn en 2 in Wessinghuizen.

In de periode 1540-1593 hebben op de grond voor de Wedderborg ook een windmolen en een kroeg gestaan.¹²³⁹ Haje III Addinga had tegen de zin van de toenmalige leenheer Karel Schenck van Toutenburg naast de herberg een windmolen gebouwd en had verzuimd om toestemming te vragen voor het gebruik van de wind. Het windrecht behoorde tot de rechten van de landheer. De molen staat ook op de kaart van 1590 (zie Bellingwolde). Bij de volgende oorlogshandelingen in 1593 is voor de tweede keer een groot deel van Wedde verbrand, waaronder de molen.¹²⁴⁰

In het najaar van 1665 werd Wedde voor een derde keer veroverd, met desastreuze gevolgen. Dit keer door het leger van de bisschop van Münster. In de verballen van voorjaar 1666 schreef men: *“Den 20/30 [maart] van Winschooten vertrocken langs de Bellingwolder-Schans op 't huijs te Wedde, daer 't geheele dorp vonden afgebrant, en het seer desolaet lach”*.¹²⁴¹ En ook nu weer brak, na de verwoesting van Wedde, in het daarop volgende jaar 1666 de pest uit in Westerwolde. In Wedde bezweek borggraaf Albert Tiddens aan de ziekte, en ook zijn huis met een waarde van 3000 gulden *“is onder de voet gesmeeten”*. In Bourtange wordt gemeld *“dat daer de contagie ongemeen sterck waer, en geen ofte weijnich huijsen vrij”*.¹²⁴² In het voorjaar van 1667 sprak men nog van *“de groote pestilentie, sterfte en lanchduijrige vorst”*. en ook verzoeken *“d' ingelanden van Wedde en Westwoldingerlant, als mede de ingeseten van Vlachtwedde hebben ons gesamentlijk*

mondelinch voorgehouden en daer nae bij requeste verthoont, hoe dat sijlieden door den inval en plondering der bisschoplijke volckeren van al haer vee, gewas en vruchten sijn berooft, en oock haer huijsen voor een gedeelte in de assche gelecht, en dat daer naer noch door Godts hant van de pestilentielle sieckte soo hart aengetast sijn, dat het derdepart der menschen meest overal is wechgeruckt, sulcx dat sij in de uijterste ellende en armoede daer door sijn geraeckt, soo dat niet bequaem en sijn, om de ordinaris schattingen langer op te brengen”.¹²⁴³

Het was echter niet allemaal rampspoed in Wedde. Er werd eeuwenlang twee keer per jaar een grote markt gehouden, de Pinkstermarkt en de Herfst- of Linnenmarkt.¹²⁴⁴ De eerste vermelding van de markt is in de breuken van het gericht Bellingwolde op 10 mei 1569.¹²⁴⁵ Deze markten waren bekend en berucht in de wijde omgeving. Naast een markt van paarden en allerlei andere dieren was het ook een soort kermis. In de 20^e eeuw was de aloude Weddermarkt vooral een paardenmarkt; de aanvoer van paarden bleek elk jaar veel groter dan die van koeien, met uitzondering van enkele jaren in de Eerste Wereldoorlog.¹²⁴⁶ De Weddermarkt als paarden- en veemarkt werd na de Eerste Wereldoorlog steeds kleiner en was na de Tweede Wereldoorlog voorbij.

De Wedderborg

De Wedderborg of het Huis te Wedde wordt voor het eerst genoemd in het verdrag van 1391 tussen de Westerwolders en de erven van de vermoorde Egge I Addinga.¹²⁴⁷ De Addinga's hadden de grond in leen gekregen van de abdij van Corvey (zie hoofdstuk Middeleeuws Westerwolde), als compensatie voor hun *“doer inondatie des Dollarts”* verloren gegane *“behuijsinge ende saete”*. In de verzoeningsoorkonde van 1356 tussen de Westerwolders en de bisschop van Münster worden de Addinga's niet genoemd, waardoor we kunnen concluderen dat de genoemde overstroming van de Dollard niet eerder dan 1356 is geweest en dus de Sint-Marcellusvloed in 1362 moet zijn geweest.¹²⁴⁸ Het huis zal daarom waarschijnlijk rond 1370 zijn gebouwd. Rond-

De geweldloze inname van Wedde door Willem Lodewijk van Nassau op 26 augustus 1593. In september van dat jaar heroverde Verdugo de Wedderborg door het te beschieten. Een maand later heroverde Willem Lodewijk van Nassau de Wedderborg opnieuw.

beeldbank NL-GnGRA_1536_4583



om het huis is een gracht aangelegd die werd gevoed door een aftakking van de Ruiten Aa. De bouw van de Wedderborg was tegen de zin van de Westerwolders, die met de bisschop van Münster hadden afgesproken dat ze hun rechten en gewoonten konden houden en dat er geen versterkingen of stenen huizen mochten worden gebouwd.¹²⁴⁹

De Wedderborg werd gebouwd op een opgeworpen hoogte van 30 x 30 meter. Het grondplan van het oudste zuidelijke deel van de Wedderborg bestond uit een rechthoek van ongeveer 8,5 x 10,5 meter, wat karakteristiek is voor kleine Groninger borgen en steenhuizen. De muren hadden een dikte van 1,4 meter en waren berekend op een verdedigende functie. Waarschijnlijk had het gebouw twee woonlagen en een zolder met daarboven een terugspringend wolfsdak voor een loopgoot.

De muren waren voorzien van kantelen en op de hoeken bevonden zich waarschijnlijk arkeltoertjes.¹²⁵⁰ Het metselwerk bestond uit kloostermoppen van 32 x 15 x 9 centimeter en het gebouw had maar weinig ramen, die bovendien klein waren.

In de aftakking naar de gracht van de Wedderborg liet Egge II Addinga een watermolen aanleggen. De Westerwoldse bevolking was het daar niet mee eens en klaagde in het klaagschrift van 1475 over *“ene watermolen by deme slote to Wedde de deme lande seer schedelich is unde ock merckliken schaden doet an wisschen unde anderen bornlanden”*.¹²⁵¹ In dat klaagschrift stonden vele grieven. De Westerwolders hadden grote moeite met de tirannieke heerschappij van de Addinga's, wat uitmondde in de moord op Egge II Addinga op 21 april 1475.¹²⁵² In 1478 verdreef de stad Groningen de Addin-

De Huis te Wedde volgens Andries Schoemaker in 1731. GrA toegang 835, inv. nr. 477, p. 469



ga's uit de Wedderborg, waarbij het steenhuis in de as werd gelegd (zie hoofdstuk Grenzen).

De belangstelling van de stad Groningen voor Westerwolde was groot, omdat de graaf van Ostfriesland de Groningers tol liet betalen op de Dollard. Via de Westerwoldsche Aa en het graven van een gracht naar Heede probeerde de stad een verbinding met Münster te leggen¹²⁵³ (zie hoofdstuk Grenzen en atlas Vlagtwedde). Waarschijnlijk kort voor de verwoesting van de Wedderborg in 1478 was Haije II Addinga, de zoon van Egge II, begonnen met het bouwen van een schildmuur.¹²⁵⁴ Toen Haije in 1486 toestemming kreeg de borg weer op te bouwen, mocht het gebouw geen sterkte (versterkt huis) meer zijn.

In 1530 veroverde Berend van Hackfort de Wedderborg met een list, door *“alþ men seijtt twee karnen up raderen in gestalt van groff geschutt daer voer gebracht”*. Een aantal Westerwolders vluchtte naar Münster om de steun van de bisschop te vragen. Sinds 1316 betaalde Westerwolde jaarlijks voor elk huis waar rook uit opsteeg een hoen, de hoenderbelasting; in ruil daarvoor zou de bisschop Westerwolde beschermen. Toen puntje bij paaltje kwam, was het zijn *“ende den Stichte Munster ongeleegen omme [voor] een Jaerlicx hoen een peerdt tho sadelen”*.¹²⁵⁵ Berend van Hackfort besloot om het huis dat men omschreef als *“een oldt veerkant Vriesche stijns mitt een graffte”*, te versterken.¹²⁵⁶ Daarvoor zou ook de kerktoeren van Vlagtwedde zijn gebruikt.¹²⁵⁷ Voor deze versterking werd een ringmuur met diagonaal geplaatste torens en een poortgebouw met *“den gevangen toirn”* gebouwd.¹²⁵⁸ In 1593 werd de Wedderborg als volgt omschreven: *“Het Huys Wedde was beschermt met een steenen muyr uytte graft op ghemetseldt. Daer*

achter lagh een smallen wal van omtrent vijffthien voeten. Buyten de graft was een Voorgheborcht met noch een ander gracht beslooten, het welck d' eene sijde van 't huys bestreeck, ende buyten de grachte van het huys liep rontsom een hooghe bedeckte straet, veldwaers schuyn afdalende, ende sich verliesende, buyten den welcken wederom een graft gheleydt was”.¹²⁵⁹

Nadat de Wedderborg in 1536 werd ingenomen door George Schenck van Toutenburg, werd omstreeks 1540 een nieuwe vleugel met een traptoren tegen de oude stins aangebouwd. Het wapen van Schenck van Toutenburg boven de deur van de traptoren herinnert nog aan zijn aanwezigheid. De Wedderborg heeft op dat moment zijn grootste omvang bereikt. In september 1593 komt daar met de beschieting door het leger van Francisco Verdugo een einde aan, omdat een deel van de Wedderborg werd vernield. Een maand later heroverde Willem Lodewijk van Nassau de Wedderborg.

In 1610 berichtte drost Edzard Rengers aan de graaf van Arenberg dat de Wedderborg in een slechte staat verkeerde en een ruïne was.¹²⁶⁰ Nadat de stad Groningen in 1619 de Wedderborg had verworven, besloot men in 1629 het gebouw te herstellen. Sindsdien zetelden er verschillende drosten (een drost is een bestuursambtenaar op bestuurlijk en rechterlijk gebied). Toen met de bezetting van de Fransen de heerlijke rechten vielen, had de stad Groningen geen belang meer bij de Wedderborg; in 1812 verliet Willem de Sitter, de laatste drost, de borg. Het onderhoud van de borg was zo kostbaar dat de stad besloot het gebouw voor afbraak te verkopen. In 1829 kocht notaris Koning de Wedderborg met de bedoeling erin te gaan wonen. Koning herstelde de borg, maar liet de gevangenistoren en een deel van

▼ De Westerwoldsche Aa, Wedde en de Wedderborg in de sneeuw. Waterschap Hunze en Aa's/M. de Vos





▲ *Opgravingen bij Wedderveer in 1941. Van Giffen bracht een grafveld met kringgreppraven met 147 urnen aan het licht op de es van Wedderbergen. Op de achtergrond boerderij de 'Urnenhoeve' in Wedderbergen en rechts molen 'De Korenbloem' in Vriescheloo. © Rijksuniversiteit Groningen, Groninger Instituut voor Archeologie*

■ *Zandverstuiving De Wedderbergen omstreeks 1950. Overexploitatie in de Middeleeuwen heeft waarschijnlijk de verstuiving van het zand en daarmee de vorming van de Wedderbergen veroorzaakt. Ansichtkaart Uitgave Smid Wedde*

het schathuis afbreken. In 1955 werd de Wedderborg verkocht aan het waterschap Westerwolde, die het gebouw liet renoveren en het zuidelijke hoekbastion liet uitgraven.¹²⁶¹ In 1977 trok de Streekraad Oost-Groningen in de Wedderborg en sinds 1990 is de borg eigendom van de gemeente Bellingwedde. De Wedderborg – in de loop van eeuwen vernield, herbouwd, verbouwd, bijna gesloopt, opgeknapt en aangepast aan verschillende functies – is sinds 2012 een kindhotel.

De gehuchten Wedderbergen en Wedderheide

In de 16^e eeuw stonden er in de Wedderbergen twee boerderijen: erve Bussches en verder noordelijk een keuterij met een eigen kamp.¹²⁶² Al in 1504 wordt Herman ter Barchuse genoemd onder de vertegenwoordigers van Wedde.¹²⁶³ Waarschijnlijk wordt hiermee het erve Bussches op de Wedderbergen bedoeld. Van 1568 tot 1574 betaalde Simon Edens de meijer van deze keuterij 'Inde Berge' hoenderbelasting.¹²⁶⁴ Op de Wedderbergen is aan de hand van aardewerkvondsten geconcludeerd dat hier al vroeg een nederzetting is geweest (zie hoofdstuk Archeologie). Overexploitatie in de Mid-

deleeuwen heeft waarschijnlijk de verstuiving van het zand en daarmee de vorming van de 'Wedderbergen' veroorzaakt. Hierbij is circa 3 meter zand op het veen gestoven.¹²⁶⁵ Bovendien zijn er sporen van nog oudere bewoning. In 1939 werden urnen gevonden bij egalisatiewerken op de noordelijke poot van de es ten westen van erve Bussches. Nader onderzoek door prof. Van Giffen in 1943 bracht een grafveld met kringgreppraven met 147 urnen aan het licht.¹²⁶⁶ Dit grafveld zou in gebruik zijn geweest van de tweede helft van de 7^e eeuw v. Chr. tot het begin van onze jaartelling.

De buurtschap Wedderheide ligt op een uitloper van de zandrug waarop ook Vriescheloo ligt; de Bouwtjen. De buurtschap heeft de kenmerken van een wegdorp met lintbebouwing, vanouds bestaande uit arbeiderswoningen en burgerwoningen. Langs de Lage- of Molenweg tussen Wedde en Vriescheloo laat Berend Balsters omstreeks 1810 het eerste huis bouwen. Wedderheide wordt voor het eerst genoemd in 1811 wanneer Berend Balsters, wonend op de Heide onder Wedde, aangifte doet van het overlijden van Geert Balsters, smidsknecht



op de Heide.¹²⁶⁷ De nakomelingen van Berend Balsters noemen zich ook wel Heidekamp.

Ten zuidwesten van Wedderheide, aan een zijweg van de Lageweg, ligt het buurtje Kielhuppen, waar Roelf Hansens Boltendal in 1859 het eerste huis bouwde. De Kielhuppen worden voor het eerst genoemd in 1824 als “Kielheupen” en zijn enigszins taps toelopende percelen die al voor 1821 zijn verdeeld onder de markegenoten van Wedde.¹²⁶⁸

De marke van Wedde in 1788

De marke van Wedde bestond grotendeels uit slechte weide. Het noordelijke deel werd de Koemarkt en Weddermarke genoemd. Midden in de marke lag een nat veengebied, waardoor een voetpad naar Vriescheloo liep. Het deel ten zuiden van dit pad tot aan de Ossedijk heette de Ossemarkt. Links en rechts van het voetpad

lagen twee huizen, het zuidelijke huis was de Wedderhöfte. De Hofte wordt voor het eerst genoemd in 1590 bij de verdeling van de goederen van Elisabeth Addinga.¹²⁶⁹ Bij De Hofte lag het enige eikenbosje in de marke. De driehoekige akker aan het begin van het pad was de Staalskamp, dat oorspronkelijk bij erve Wicheringh hoorde. Bij de Wedderhöfte lag ook een akkertje; vanwege de ouderdom van de Wedderhöfte waarschijnlijk een kampje.

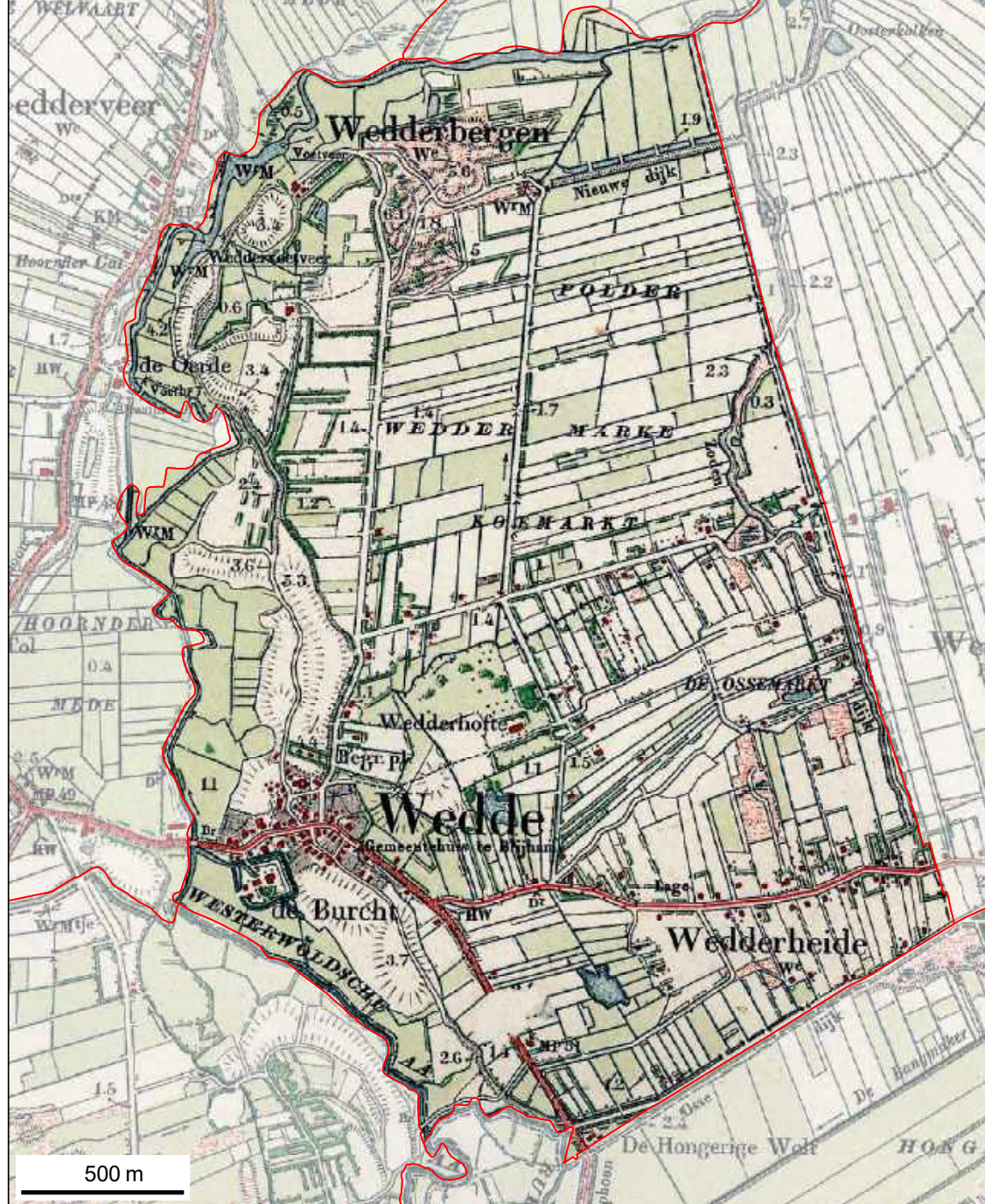
Iets ten noorden van dit pad lag de Smokerij. De Smokerij was een afgelegen huis tussen de Zodendijk en de Noordzwet en was genoemd naar de familie die er woonde. De oudste vermelding van de achternaam Smoock is in 1690, het jaar dat Jan Smoock, eigenaar van dit huis, overleed.¹²⁷⁰ De Zodendijk slingerde om de Smokerij met de akkers heen.

▣ Hottingerkaart van 1788. Midden in de marke lag een nat veengebied, waardoor een voetpad naar Vriescheloo liep. Aan de oostkant van de Noorder Esch is een hoge steilrand ontstaan die met kort op elkaar staande ‘schrappes’ op de kaart is ingetekend en nog steeds zichtbaar is op de hoogtekarte. Ook de zandverstuivingen in de Wedderbergen staan met ‘schrappes’ op de kaart.

Nationaal Archief.
Toegang 4.OSK,
W17.1-W17.10



▣ Bonnekaart van 1902. De hele marke van Wedde is ontgonnen behalve de Wedderbergen en hier en daar een enkel perceel bij de Wedderheide. Kadaster



De Noordzwet, die voor het eerst wordt genoemd op de topografisch militaire kaart van 1850, was de sloot tussen de marke van Wedde en De Noord: de eerste opstreckende heerd van Vriescheloo. Waarom deze heerd De Noord heette is niet bekend, misschien omdat de boerderij de meest noordelijke in Vriescheloo was en nog ten noorden van de Buitenweg lag. Over de Noordzwet vond een langlopende rechtszaak plaats, van 1741 tot 1746 tussen de markegenoten van Wedde en Jacob Hindricks Prenger, eigenaar van De Noord. De sloot was bedoeld als veekering tegen vee uit Vriescheloo.¹²⁷¹ In 1772 werd een definitief contract afgesloten tussen de markegenoten van Wedde en Freerk Jacobs Prenger *“als eigenaar van de plaats en erve van ouds genaamd de Prengerij”*. Er wordt afgesproken dat de *“scheijdsloot, ter beveiliging van voorgedagte Koemarke, door de geintresseerden, onder het opzigt van gementioneerde buirrigter zal worden gegraven, beginnende ten suiden van de Prengerij en verder noordwaards opstreckende tot aan het Wedder Meer”*. Freerk Jacobs Prenger en zijn nakomelingen dienen *“te verhoeden dat geenerleij vreemd vee hoedaanig het zij, door het laten open staan der wringe of andere onagtzaamheid op de Koemarke koome te loopen”*. In ruil daarvoor mag hij

houden *“twee paarde en vier koeweijden op de Wedder Hammerikken”*.¹²⁷²

Veel van de essen zijn omringd door houtwallen. De dichte beplanting van vooral struiken en enkele bomen hield het vee buiten de es. Het zand verplaatste zich door de grondbewerking geleidelijk naar de randen van de es, waar het werd opgevangen in de houtwal. Aan de oostkant van de Noordesch is daardoor een hoge steilrand ontstaan. Op de Hottingerkaart staan ook al enkele nieuwe akkerontginningen buiten de essen in de marke ten noorden van de Lageweg en ten noorden van het voetpad.

Dit voetpad liep van Wedde dwars over de Noordesch, daarna over een dijkje en de es van de Wedderbergen naar het veer over de Westerwoldsche Aa. Dit was het voetpad, het Bospad genaamd, van Wedde naar Winschoten. Langs het dijkje van het Bospad ligt een kolkje, de Jeudenkolke (zie hoofdstuk Water). De hoofdweg van Groningen en Winschoten naar Bourtange en Münster loopt echter via de brug over de Westerwoldsche Aa door Wedde naar Vlagtwedde.

▣ Topografische kaart van 2018. Door de herinrichting zijn er grote blokvormige percelen ontstaan. Door de aanleg van de provinciale weg N368 in 1977 is de voormalige marke in tweeën gedeeld.

Kadaster



Aan de weg op de grens van de marke van Veele stond het huis De Hongerige Wolf. De eerste vermelding is in 1782 als op de begrafenis van de vrouw van Luken Harms van “d. Hongerge Wolf 3 stuiver en 6 plakken” wordt gegeven. In 1849 blijkt de woning een herberg te zijn, die in 1991 is afgebrand.¹²⁷³

Verdeling en ontginning van de marke

De eerste verdeling van markegrond vond al plaats in 1784.¹²⁷⁴ Het ging om stukjes onland tussen de Heereweg en het voetpad langs de Lutje Esch naar Hongerige Wolf. De Ossemarkt werd in fasen naar aantallen waarden door loting verdeeld. De eerste verdeling van het zuidelijke deel langs de Ossedijk vond kort voor 1807 plaats.¹²⁷⁵ In 1807 is er sprake van de eerste en tweede verdeling en in 1808 van de derde en laatste verdeling.¹²⁷⁶ In 1817 zijn de Heupenkampen en in 1820 de Kielheupen verdeeld.¹²⁷⁷

Op de kadastrale kaart van 1829 is te zien dat het zuidelijke deel van de Ossemarkt, rondom het huidige Wedderheide, al is verdeeld en in gebruik is als bouwland en weiland. Enkele andere delen van de marke bij het Weddermeer in het noordoosten waren ook al verdeeld en ontgonnen als hooiland en weiland. Op de kadastra-

le kaart zijn ook de oorspronkelijke hooilanden en essen langs de Westerwoldsche Aa te zien, evenals een bosperceel bij de Wedderhöfte.

Bij de markeverdeling van Wedde in 1849 moest nog ongeveer 245 hectare Koemarkt worden verdeeld.¹²⁷⁸ Het gebied komt grotendeels overeen met ‘de slechte weide’ die op de kadastrale kaart van 1829 ten noorden van het voetpad naar Vriescheloo ligt.

Net als bij Hoorn en Morige veroorzaakte de Westerwoldsche Aa door de verveningen steeds vaker overstromingen. Vooral ten noorden van Wedde werden de dijken verhoogd en werd de Nieuwe Dijk aangelegd. Dit belette de natuurlijke waterafvoer van de 412 hectare grote Weddermarke waardoor deze vanaf 1874 als polder werd bemalen.¹²⁷⁹ De poldermolen, de Weddermarke genaamd, op de hoek van de Molenweg bij de Nieuwe Dijk tegen de Wedderbergen werd in 1898 gebouwd ter vervanging van de afgebrande molen uit 1874. In 1910 werd er een stoomgemaal gebouwd ter ondersteuning van de molen. In 1955 is het stoomgemaal vervangen door een dieselmogel, dat tot 1970 in bedrijf was.¹²⁸⁰

▣ *Natuurtypenkaart van 2019. De natuurtypen onderdeel van het NNN bestaan vooral uit de rijkere hooilanden en recreatiebossen langs de Westerwoldsche Aa. De Noorder Esch is een reservatakker geworden. Blj12, Provincies*

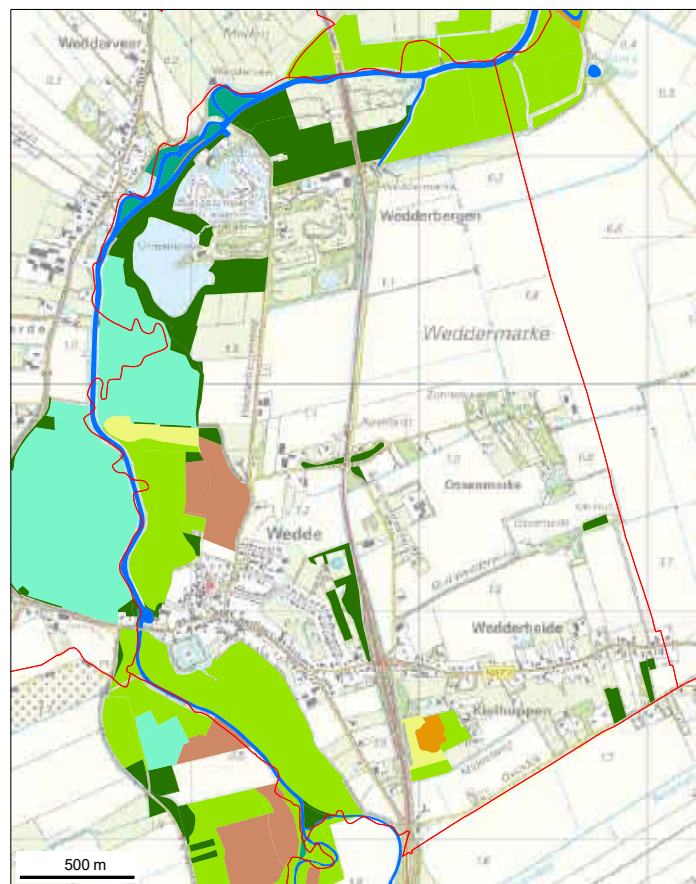
Voor de ontginning werden enkele wegen dwars over de marke aangelegd: de weg naar de Smokerij (Weddermarke), de Wedderbergenweg, de Molenweg en een weg van de Nieuwe Dijk naar de Westerwoldsche Aa dwars door de zandbergen. Op de Bonnekaart van 1902 is te zien dat de hele marke van Wedde is ontgonnen. Alleen de Wedderbergen en hier en daar een enkel perceel bij de Wedderheide zijn nog onontgonnen heide in 1902. Het merendeel van het landgebruik is akkerbouw afgewisseld met graslanden. De voormalige woeste gronden van de marke zijn omgezet in akkerpercelen. Langs verschillende percelen staan houtwallen.

Het landschap van Wedde in 2018

Wedde heeft geen grote ruilverkaveling gekend, maar was onderdeel van de herinrichting van 'Oost-Groningen en de Gronings-Drentse Veenkoloniën' (zie hoofdstuk Landbouw). Door de herinrichting zijn de percelen samengevoegd en verkaveld in grote blokken. Het karakteristieke verschil tussen de percelen van Wedde en de opstreckende heerden van Vriescheloo en de markegrens, de Noordzwet, zijn door de herinrichting verdwenen. De Ossedijk, de markegrens met Veele, is nog steeds herkenbaar als de Ossedijk. De overige markegrenzen die werden gevormd door de Westerwoldsche Aa zijn door het rechte trekken van de rivier niet overal meer herkenbaar in het landschap. Door de aanleg van de provinciale weg N368 in 1977 is de voormalige marke in tweeën gedeeld.

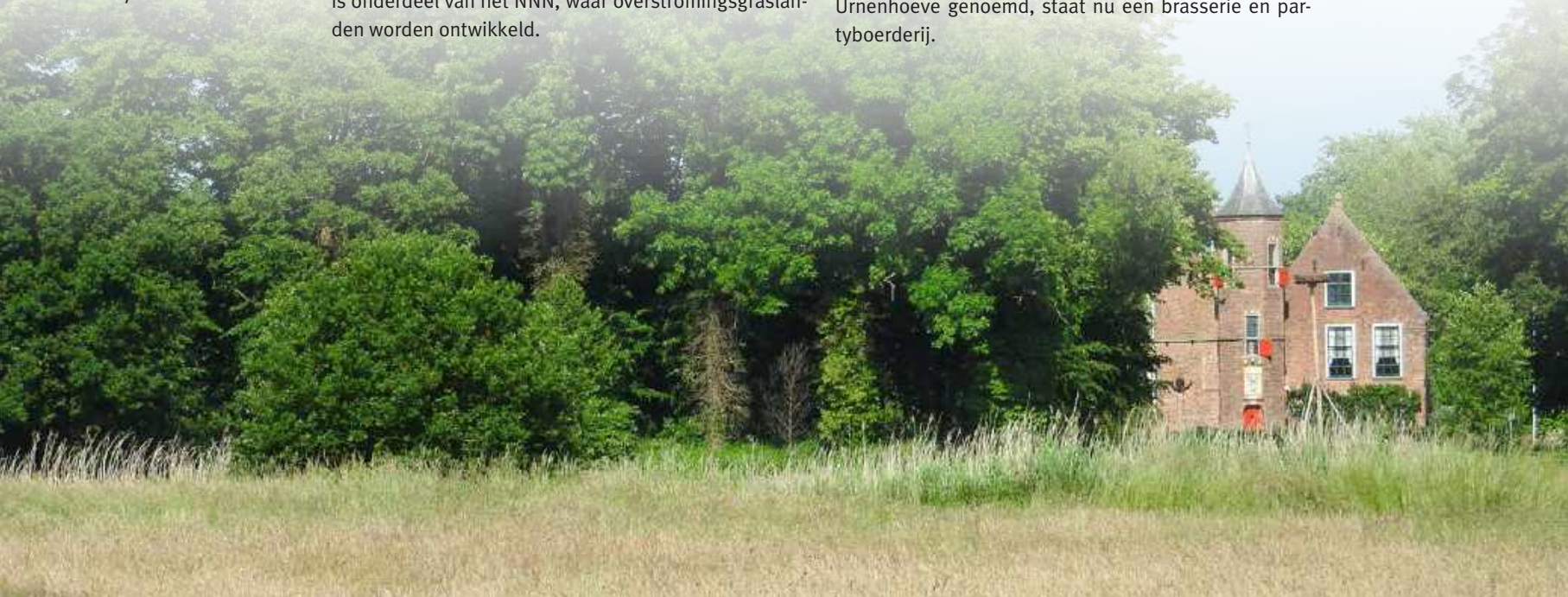
Toch heeft het landschap in en rond Wedde een groot deel van zijn historische kenmerken behouden: de open escomplexen met een bolle ligging en steilranden, de nederzettingenstructuur en een deel van het beplantingspatroon met onder andere singels en esrandbeplanting. De hooilanden langs de Westerwoldsche Aa, zoals de Grote Mee en de essen, zijn onderdeel zijn van het NNN. De Noordesch is een reservatakker geworden en heeft nog steeds een steilrand. Het voorste deel van de es ten oosten van de Middenweg is echter bebouwd met huizen. De Zuidesch is in ontwikkeling naar een kruidenrijk grasland, evenals de Drostenmee en de Zuidmee langs de Aa. Op de hooilanden van het Kempke wordt het soortenrijke, natte schraalgrasland ontwikkeld. Weddermeer, het laaggelegen gebied aan de Westerwoldsche Aa, is landschappelijk niet veranderd door de ontginningen en de ruilverkavelingen en is onderdeel van het NNN, waar overstromingsgraslanden worden ontwikkeld.

▣ *De hooilanden langs de Westerwoldsche Aa, zoals de Drostenmee, zijn onderdeel van het NNN. Hier worden kruidenrijke graslanden ontwikkeld. foto Marlies Sanders*



De dorpskern van Wedde wordt gevormd door de bebouwing aan de Hoofd-, Midden- en Markeweg. De Wedderborg, de kerk en twee bijzondere woningen staan op de rijksmonumentenlijst. Hoewel de meeste huizen niet heel oud zijn, is de historische opbouw van de dorpskern behouden. De bebouwing is vooral verdicht en de naoorlogse uitbreidingen van het dorp zijn beperkt gebleven tot de Oostersingel, en later de Markdwarweg en de Wedderhöfte. Ook de doorgaande weg door Wedde en Wedderheide richting Vriescheloo behoort tot het oorspronkelijke wegenpatroon, evenals het Bospad tussen Wedderbergen en Wedde en het Karel Schenkpad richting Ter Apel.

De onontgonnen heide van de Wedderbergen is omgezet in een vakantie- en villapark. Een voormalige zandwinning is nu een recreatieplas. Hier lag voorheen het prehistorische urnenveld. Rondom het park is wat bos aangelegd. Op de plaats van erve Bussches, later de Urnenhoeve genoemd, staat nu een brasserie en partyboerderij.



BIJLAGE 9. PLANALOGISCH

Artikel 17 Maatschappelijk

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 1. religieuze doeleinden;
 2. onderwijsdoeleinden;
 3. museale doeleinden;
 4. sociaal-culturele doeleinden;
 5. sociaal-medische doeleinden;
 6. sport- en recreatieve doeleinden;
 7. openbare dienstverlenende doeleinden;

met daaraan ondergeschikt:

- b. fietsenstallingen;
- c. bergingen;
- d. kleinschalige duurzame energieopwekking;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. wegen en paden;
- g. water;

met de daarbijbehorende:

- h. parkeervoorzieningen;
- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. overige andere bouwwerken.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
- c. de dakhelling van de gebouwen zal ten hoogste 60° bedragen.

17.2.2 Fietsenstallingen en bergingen

Voor het bouwen van fietsenstallingen en bergingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte zal ten hoogste 3,00 m bedragen;

- c. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak zal ten hoogste 50 m² bedragen.

17.2.3 Toren

Voor het bouwen van een toren gelden de volgende regels:

- a. een toren zal uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - toren';
- b. de bouwhoogte van een toren zal ten hoogste 20,00 m bedragen.

17.2.4 Overige andere bouwwerken

Voor het bouwen van overige andere bouwwerken gelden de volgende regels:

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

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

17.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 17.2.1 onder a in die zin dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
 - 1. de oppervlakte van het buiten het bouwvlak gebouwde gedeelte van de gebouwen ten hoogste 20% van de oppervlakte van het binnen het bouwperceel gelegen gedeelte van het bouwvlak bedraagt;
 - 2. de oppervlakte van de gebouwen ten hoogste 30% van de oppervlakte van het bouwperceel zal bedragen;
 - 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde.

17.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken als horecabedrijf, tenzij het betreft een sociaal-culturele of een sport- of recreatieve functie, in welk geval een horecafunctie is toegestaan die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de sociaal-culturele functie dan wel de sport- of recreatieve functie;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, anders dan in de vorm van dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen.

17.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de bestemming 'Maatschappelijk' wijzigen in de bestemming(en) 'Bedrijf', 'Dienstverlening', 'Horeca', 'Wonen - 1' en/of 'Wonen - 2', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de bepalingen van respectievelijk de artikelen 7, 11, 16, 26 en 27 van toepassing zijn;
- b. wordt gemotiveerd dat de toe te voegen woning past binnen de door de provincie vastgestelde nieuwbouwruiimte, dan wel de daarvoor in de plaats komende intergemeentelijke afspraken over woningbouwcapaciteit.

Plannaam: **Wedde - Wedderheide**

Datum afdruk: 2023-07-21

Naam overheid: Gemeente Bellingwedde

IMRO-versie: IMRO2012

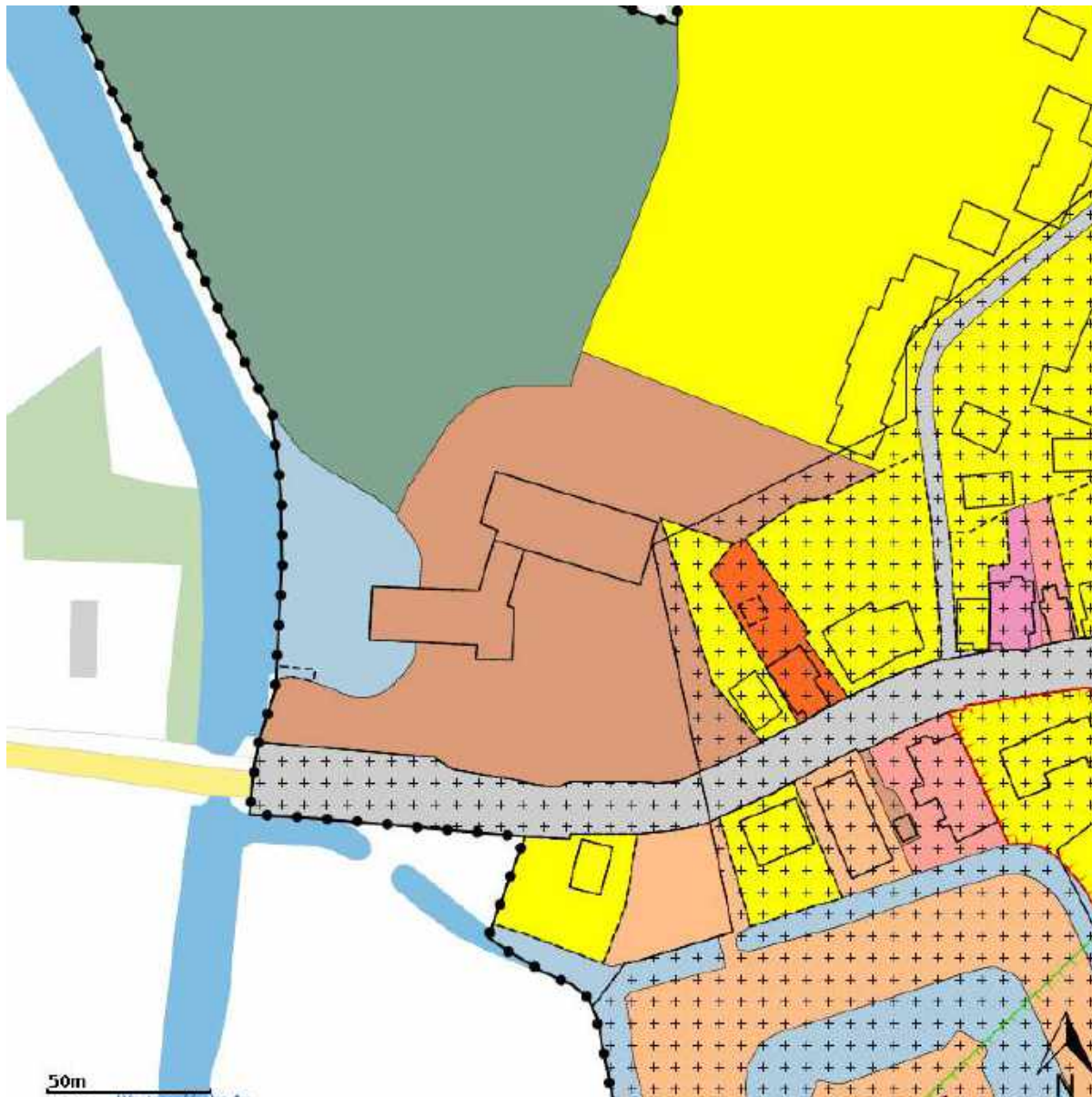
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2015-02-12

Planidn: NL.IMRO.0007.06040501-VG01

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: vastgesteld



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.


Legenda

 plangebied


Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied


Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006


Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

Structuurvisies

 plangebied

Gescande kaarten

 plangebied

Overige besluiten

 plangebied

OVER REDRES.

Redres is de grootste monumentenmakelaar van Nederland. Wij verkopen unieke huizen, gebouwen, stulpjes, objecten of plekken met een bijzondere geschiedenis, een markant verhaal, of uniek karakter. Groot of klein-dat maakt niet uit. Met onze liefde voor erfgoed, bouwkunst, vintage en architectuur, ons landelijke bereik heeft Redres de Bouwkunstmakelaar het grootste en mooiste podium in Nederland op het gebied van bijzonder en cultureel vastgoed.

De grote gemene deler van onze verzameling is dat onze objecten stuk voor stuk bijzonder zijn. Het gaat immers om de inhoud, het verhaal en achtergronden van de prachtige projecten. Dát maakt de collectie objecten in onze unieke bouwkunstgalerie exclusief en niet primair de hoogte van het prijskaartje. Een galerie verkoopt kunst, redres verkoopt bouwkunst!

Sinds 2003

Redres de Bouwkunstmakelaar is met haar bijzondere aanbod de grootste erfgoedmakelaar van Nederland. Redres werd opgericht in 2003 en bestaat uit een enthousiast team dat onder de bezielende leiding staat van ir. Jan-Willem Andriessen (bouwjaar 1971). Met zijn grote liefde voor bijzondere architectuur en monumentaal erfgoed heeft hij sindsdien gebouwd aan een eigen bouwkunstgalerie met het mooiste podium van Nederland voor bijzondere en uitzonderlijke objecten.



Voor liefhebbers van unieke objecten is Redres de Bouwkunstmakelaar hét adres in Nederland. Redres staat voor de succesvolle verkoop van specifieke objecten. Uw doelgroep klopt letterlijk dagelijks bij ons aan. Met ons unieke aanbod, onze zoekersdatabase, onze marketingtechnieken en schat aan ervaring, leiden wij u hoogstpersoonlijk naar die ene, ideale koper. Wij werken daarbij transparant, integer, onafhankelijk en professioneel, en zijn actief in heel Nederland. Wij hebben een brede particuliere, maar ook zakelijke vastgoedachtergrond in huis, variërend van:

- makelaardij
- vastgoedmarketing
- vastgoedpresentaties (fotografie, video en drone)
- architectuur, bouwkunst en bouwhistorie
- bouwkunde
- projectontwikkeling
- bouwmanagement
- nalatenschappen
- waardebeoordelingen

Ons unieke concept speelt duidelijk in op een specifieke doelgroep in de markt. Architectuur- en erfgoedliefhebbers, mensen die anders willen wonen of werken dan de goegemeente, en mensen die op zoek zijn naar hun woondroom kunnen naar hartenlust rondstruinen in ons aanbod. Ons aanbod is bekend bij alle relevante beleggers en (her)ontwikkelaars in Nederland. Redres onderscheidt zich van reguliere makelaars. Niet alleen door onze focus op bouwkunst, ons grote landelijke netwerk en de uitstekende contacten met monumentenzorgers (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, monumentenambtenaren, Restauratiefonds en erfgoed specialisten), Nationale Monumenten organisatie, Nationaal Monumentenportaal, maar vooral door onze persoonlijke aanpak.

Optimaal online bereik

Dankzij onze eigen website redres.nl kunnen wij onze activiteiten, en ons uitzonderlijke aanbod, onder de aandacht brengen van vele duizenden bezoekers per maand. Het is dé digitale hotspot voor liefhebbers die op zoek zijn naar bijzonder erfgoed. Daarnaast hebben we een database met adressen van diverse geïnteresseerden. Uiteraard maken we, naast onze eigen website, gebruik van de reguliere verkoopkanalen zoals bijvoorbeeld:

- funda.nl
- fundainbusiness.nl
- nationaalmonumentenportaal.nl



in business



NMo
Monumenten
Makelaar

Door deze werkwijze ontstaat het beste van twee werelden, voor zowel de eigenaar van het erfgoed, de prospect en het object zelf. Zo realiseren wij de optimale opbrengstwaarde voor u.

