

SPEELSTAD ORANJE



Oranje, Oranje 8
Online executieveiling
22 september 2026 vanaf 11:30 uur

Inleiding

Speelstad Oranje

Oranje 8 en 8a te Oranje

Veilingdatum

22 september 2026 vanaf 11:30 uur

Notariskantoor

AKD N.V.

Dhr. mr. S. Billet

Flight Forum 1

5657 DA Eindhoven

In behandeling bij

Daniëlle Joosten

djoosten@akd.nl

Tel. +31 (0)88 253 58 04



*‘Vragen? Wij helpen je
graag verder!’*



Contact

Vastgoed Veiling

Overschiestraat 59

1062 XD Amsterdam

In behandeling bij

Richard Dieteren, Kevin van Asselt & Kirsten Eekhout

info@vastgoedveiling.nl

Tel. +31 (0)33 808 02 62



Introductie Speelstad Oranje

Op een perceel van circa 30.582 m² wordt middels executieveiling een voormalig recreatiecomplex aangeboden, bestaande uit een omvangrijk gebouwencomplex met recreatieve voorzieningen, horecaruimten, hotelgedeelte, bungalow, parkeervoorzieningen en omliggend terrein. De totale gebruiksoppervlakte bedraagt circa 12.988 m².

Het complex is sinds 2015 niet meer in exploitatie en biedt kansen voor herontwikkeling binnen de geldende (recreatieve) bestemming.

Binnen het complex bevindt zich tevens een hotelgedeelte met circa 21 hotelkamers die zich nog in een onafgebouwde bouwkundige staat bevinden.

Het object is gelegen in een landelijke omgeving in de gemeente Midden-Drenthe en is goed bereikbaar via de N381 en A28.

Deze omvangrijke locatie biedt interessante mogelijkheden voor partijen die op zoek zijn naar een recreatieve herontwikkelingslocatie of een nieuwe invulling binnen de geldende planologische kaders.



Online executieveiling

De online verkoop vindt plaats op dinsdag 22 september 2026 om 11:30 uur, online (bij inzet en afslag) via www.vastgoedveiling.nl.

- Executoriale verkoop ex. art. 3:268 en 3:254 BW
- De veiling staat 5 minuten open. Bij een bieding in de laatste 30 seconden wordt de veiling verlengd naar 60 seconden. De afslag start 3 minuten na het einde van de inzetveiling.

Op de veiling (en onderhandse biedingen) zijn van toepassing de Algemene Veilingvoorwaarden met Internetbieden 2015 ("AVVI 2015") en bijzondere veilingvoorwaarden, welke gepubliceerd worden op: www.vastgoedveiling.nl.

Kijkdagen

Het is mogelijk om dit object te bezichtigen op 24 augustus en 18 september 2026. Vooraf aanmelden hiervoor is verplicht. Bekijk de website van www.vastgoedveiling.nl voor meer informatie en tijden.

Onderhands bieden

Tot 14 dagen voor de veiling (uiterlijk 7 september 2026, 23:59 uur) kan onderhands worden geboden, uitsluitend door middel van een schriftelijk, onvoorwaardelijk, onherroepelijk en ondertekend bod. Gebruik hiervoor het biedformulier dat is te vinden op de objectpagina van de website.

Overdrachtsbelasting / omzetbelasting

Er is overdrachtsbelasting verschuldigd en daarnaast mogelijk ook omzetbelasting over eventuele roerende zaken. Ter zake de van toepassing zijnde belasting wordt verwezen naar de bijzondere veilingvoorwaarden.

Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 8 van de AVVI, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op artikel 8 van de bijzondere veilingvoorwaarden.

Gunning

De Verkoper behoudt zich het recht voor het te veilen object niet te gunnen en zal zich hierover uiterlijk op de vijfde werkdag na de veilingperiode uitspreken, of zoveel eerder als mogelijk is.

Veilingkosten

De veilingkosten inclusief BTW zullen voor zover mogelijk worden gespecificeerd in het kostenoverzicht dat zal worden gepubliceerd op www.vastgoedveiling.nl.

Inzetpremie

Ten laste koper (zie veilingvoorwaarden voor de exacte bepalingen).

Garanties

Verkoper geeft geen enkele garantie en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid omtrent datgene dat hij terzake het te veilen object meedeelt, dan wel heeft meegedeeld of waarvan mededeling achterwege blijft.

Bijlagen

Alle relevante bijlagen zijn te vinden op de veilingsite in de dataroom.

Objectinformatie

Kadastrale informatie

Het bedrijfspand met verdere opstallen, ondergrond en omliggend terrein, plaatselijk bekend Oranje 8 en 8A, 9416 TC Oranje, kadastraal bekend gemeente Beilen, sectie A, nummer 7099, groot 30.582 m².

Het complex omvat onder meer:

- voormalig attractiepark
- hotelgebouw
- horecavoorzieningen
- ondersteunende ruimten
- opslag- en technische ruimten
- voormalige beheerdersbungalow op het terrein
- parkeerterreinen, omliggend terrein en infrastructuur.



Objectinformatie

Oppervlaktes

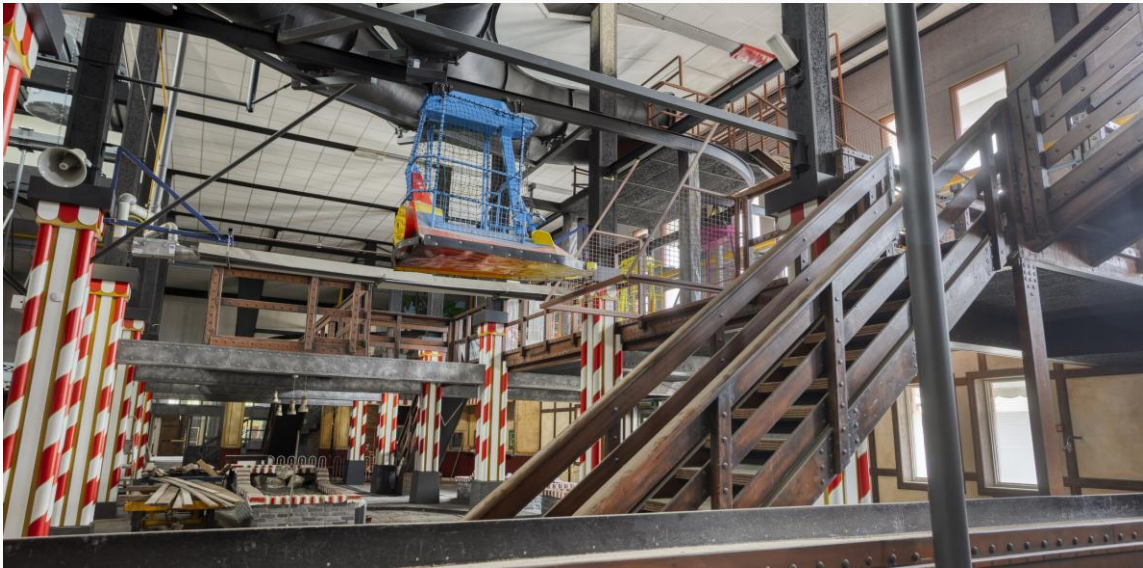
Onderdeel	Oppervlakte
Attractiepark begane grond	ca. 8.646 m ²
Attractiepark 1e verdieping	ca. 1.572 m ²
Attractiepark 2e verdieping	ca. 1.356 m ²
Hotel begane grond	ca. 518 m ²
Hotel 1e verdieping	ca. 436 m ²
Hotel 2e verdieping	ca. 460 m ²

De totale gebruiksoppervlakte bedraagt daarmee circa 12.988 m².

Staat

Het recreatiecomplex is sinds 2015 niet meer in exploitatie en verkeert gedeeltelijk in een verouderde staat. De opstallen zijn specifiek ontworpen voor de voormalige attractieparkfunctie en dienen grotendeels te worden aangepast of herontwikkeld voor toekomstig gebruik. De circa 21 hotelkamers zijn nog in aanbouw en niet gebruiksklaar.

Achterop het terrein staat een bungalow. De bungalow is volgens de beschikbare informatie leeg en niet in gebruik.



Objectinformatie

Roerende zaken

Het object wordt verkocht "as is, where is".

Het registergoed wordt verkocht tezamen met de aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de verkopers op grond van het gevestigde pandrecht (artikel 3:254 BW) bevoegd zijn deze tezamen met het registergoed te verkopen. Dit betreft de roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het registergoed duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen. Hieronder vallen doorgaans zaken als sanitaire voorzieningen, cv-installaties, elektrotechnische installaties, liftinstallaties, vaste keukenonderdelen en vergelijkbare gebouw gebonden voorzieningen, voor zover nog aanwezig.

Bedrijfsinventaris en overige roerende zaken die niet onder voornoemde omschrijving vallen zijn geen onderdeel van de verkoop. Er is geen inventarislijst beschikbaar. Geïnteresseerden worden geadviseerd zelfstandig onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid en aard van de roerende zaken, bijvoorbeeld op het moment van bezichtiging. Voor zover roerende zaken onderdeel uitmaken van de executoriale verkoop, geschiedt dit uitsluitend overeenkomstig de daarop rustende zekerheidsrechten en de toepasselijke veilingvoorwaarden.



Objectinformatie

Omgevingsplan

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het te veilen object / bodeminformatie wordt te dezen verwezen naar de relevante voorschriften van het vigerende omgevingsplan van de gemeente Beilen; Voor de meest actuele informatie verwijzen wij naar: omgevingswet.overheid.nl.

Erfdienstbaarheden

Het perceel is gedeeltelijk belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van APW Netherlands B.V. Daarnaast rusten op het registergoed diverse zakelijke rechten en erfdienstbaarheden, waaronder rechten met betrekking tot weg, drainage, hoogspanningsvoorzieningen en afwatering. Tevens geldt een kwalitatieve verplichting inhoudende dat op het terrein geen zetmeelverwerkend of zetmeelproducerend bedrijf mag worden gevestigd of uitgeoefend. Voor de volledige juridische omschrijving wordt verwezen naar de bijzondere veilingvoorwaarden.



Huidig gebruik

Volgens de beschikbare informatie is de recreatieve exploitatie van het complex sinds 2015 beëindigd. Executant heeft geen informatie ontvangen waaruit blijkt dat er nog activiteiten plaatsvinden op de locatie.

Huurgegevens

Voor zover bij executant bekend is het recreatiecomplex niet in gebruik en wordt het niet geëxploiteerd.

De beheerdersbungalow staat leeg.

Nadere informatie over de actuele gebruiks- en huursituatie wordt zover aanwezig en bekend gepubliceerd in de dataroom op vastgoedveiling.nl. Tevens wordt verwezen naar de bijzondere veilingvoorwaarden.

Geïnteresseerden wordt geadviseerd zelfstandig onderzoek te verrichten naar de actuele feitelijke gebruikssituatie van het object en de eventuele aanwezigheid van gebruiksrechten.

Voor zover van toepassing wordt het registergoed verkocht onder de voorwaarden zoals opgenomen in de bijzondere veilingvoorwaarden.

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van de informatie kan door Vastgoed Veiling echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Bouwkundige staat

De aanwezige opstallen zijn oorspronkelijk gerealiseerd ten behoeve van recreatief gebruik en kennen functionele veroudering. Afhankelijk van de toekomstige invulling dient rekening te worden gehouden met renovatie, modernisering, aanpassing of (gedeeltelijke) sloop van bestaande bebouwing.

Op basis van de beschikbare asbestinventarisatie zijn geen direct waarneembare asbesthoudende toepassingen aangetroffen. Bij ingrijpende renovatie- of sloopwerkzaamheden kan aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn.

Omgevingsplan

Het object valt binnen het geldende omgevingsplan van de gemeente Midden-Drenthe en heeft de bestemming Recreatie.

De gronden zijn bestemd voor recreatieve voorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, beheer- en dienstverlenende functies, horeca en wonen ten dienste van de recreatieve functie.

Uitbreiding of functiewijziging is uitsluitend mogelijk binnen de geldende planologische regelgeving. Geïnteresseerden wordt geadviseerd zelfstandig onderzoek te verrichten naar de actuele bestemmings- en gebruiksmogelijkheden.

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van de informatie kan door Vastgoed Veiling echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Herontwikkeling

De omvang van het perceel, de aanwezige infrastructuur en de bestaande recreatieve bestemming maken Speelstad Oranje tot een interessante herontwikkelingslocatie.

Binnen de huidige planologische bestemming zijn mogelijkheden aanwezig voor een nieuwe recreatieve invulling. Daarnaast zijn er mogelijk kansen aanwezig voor alternatieve functies, mits hiervoor planologische medewerking wordt verkregen.

Mogelijke ontwikkelrichtingen kunnen onder meer bestaan uit:

- hotel;
- recreatie;
- leisure;
- verblijfsrecreatie;
- maatschappelijke voorzieningen;
- zorgconcepten;
- gemengde recreatieve ontwikkelingen.

De feitelijke haalbaarheid van een toekomstige ontwikkeling is afhankelijk van onder meer vergunningverlening, publiekrechtelijke procedures, technische staat en nader onderzoek door koper. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van toekomstige ontwikkelmogelijkheden.

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van de informatie kan door Vastgoed Veiling echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Locatie & gebiedsontwikkeling

Gemeentelijke visie

Voor het perceel geldt momenteel een recreatieve bestemming. Eventuele functiewijzigingen of grootschalige herontwikkeling zijn afhankelijk van medewerking van de gemeente Midden-Drenthe en toekomstige planologische procedures.

Ligging

Speelstad Oranje is gelegen in de kern Oranje, tussen Beilen en Smilde, nabij het Oranjekanaal. De omgeving bestaat voornamelijk uit:

- recreatieve voorzieningen;
- natuur;
- agrarisch gebied;
- verspreide woonbebouwing.

Bereikbaarheid

De locatie is goed bereikbaar via het regionale wegennet.

Belangrijke verbindingen:

- A28 (Beilen) circa 10 km;
- A28 (Assen-Zuid) circa 18 km;
- N381 circa 6 km.

Station Beilen bevindt zich op circa 15 minuten rijden.

Woningbouwopgave

Voor de locatie zijn geen concrete woningbouwontwikkelingen bekend. Eventuele woningbouw of functiewijzigingen vereisen een wijziging van het omgevingsplan.



Bodem & milieu

Energielabel

In de beschikbare stukken is geen energielabel bekend.

Asbest

Volgens opgave van executant is in 2022 is een asbestinventarisatie uitgevoerd. Volgens dit onderzoek:

- zijn geen asbesthoudende toepassingen aangetroffen;
- zijn geen risicoklassen vastgesteld;
- vormt het rapport geen belemmering voor reguliere verbouw.

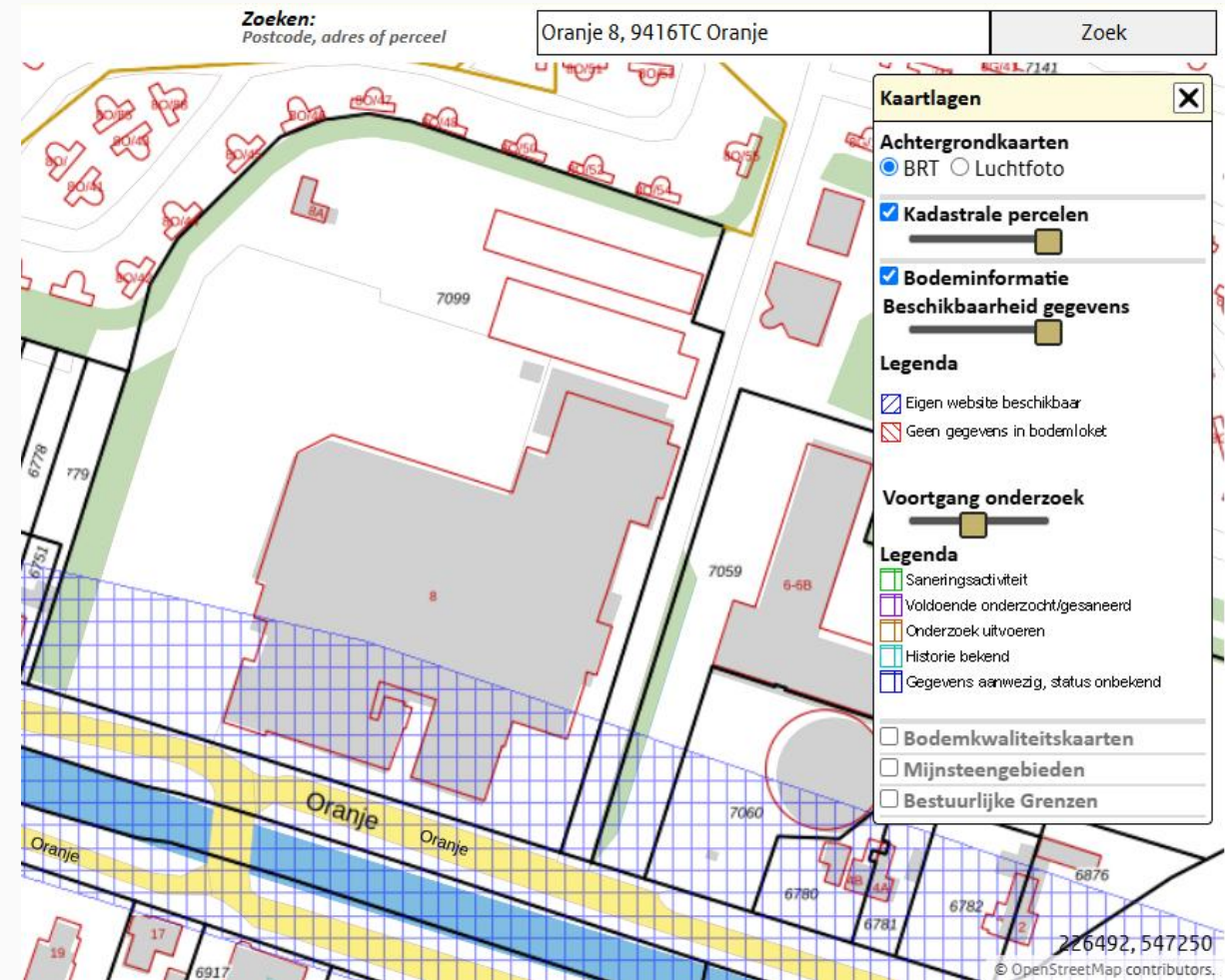
Bij volledige renovatie of sloop kan aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn.

Het asbestinventarisatierapport is niet opgenomen in deze brochure. Voor zover beschikbaar zal dit in de dataroom worden verstrekt.

Bodem

Volgens Bodemloket zijn voor deze locatie geen bodemonderzoeken of saneringen geregistreerd.

Er zijn geen aanwijzingen dat bodem- of grondwaterverontreiniging het huidige gebruik belemmert. Wel wordt geadviseerd om bij herontwikkeling zelfstandig aanvullend bodemonderzoek uit te voeren.



Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van de informatie kan door Vastgoed Veiling echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Veilingproces

Stap 1 – Registreren

Om een bieding uit te kunnen brengen dien je tijdig een account aan te maken op de website www.vastgoedveiling.nl.

Stap 2 – Legaliseren

Bovendien dien je je eenmalig te legaliseren voor het platform Vastgoed Veiling. De daartoe bestemde registratieverklaring vind je tevens op de bovengenoemde website. De registratieverklaring dien je in het bijzijn van een notaris te ondertekenen. De notaris dient daarbij je handtekening te legaliseren door middel van ondertekening van de verklaring aan het slot van de registratieverklaring. Wanneer je je laat legaliseren bij de notaris dient je een geldig legitimatiebewijs mee te nemen. De documenten moeten worden gestuurd naar onze platformnotaris, waarna deze het account zal voorzien van biedrechten.

Biedproces

Fase 1 – Inzetfase

Voordat men een bieding kan plaatsen moeten eerst de extra voorwaarden worden geaccepteerd. Door deze voorwaarden te accepteren verklaart een bidder dat hij akkoord is met de voor de veiling geldende voorwaarden, heeft kennisgenomen van de biedmethodiek zoals beschreven bij het 'Biedprotocol' en op de hoogte is van de bijkomende kosten en eventuele p.m.-posten zoals vermeld bij de veilinginformatie.

Een veiling staat normaal gesproken 5 minuten lang open voor biedingen. Wordt er in de laatste (30) seconden voor sluiten van de veiling geboden, dan wordt de veiling automatisch verlengd (naar 60 seconden). Op deze manier heeft iedereen een eerlijke kans om een bieding te plaatsen. Degene die het hoogst heeft opgeboden, heeft vaak (indien er wordt afgeslagen en gegund) recht op een premie, de zogenoemde inzetpremie. Of deze premie van toepassing is staat vermeld in de bijzondere veilingvoorwaarden.

Altijd op de hoogte blijven van een veiling?

Maak een account aan en voeg de veiling toe aan uw favorieten. Zo ontvangt u belangrijke updates en wijzigingen automatisch per e-mail.



Biedproces

Fase 2 – Afslagfase

Na de inzetfase volgt drie minuten pauze. Twee minuten voor start van de afslag wordt het Bod op afslag zichtbaar, het bedrag dat wordt opgeteld bij het hoogste opbod. Daarna kan de afmijningsknop worden ontgrendeld.

Zodra de afslagfase van start gaat wordt vermeld 'Er kan nu worden afgemijnd'. Tijdens de afslag wordt er een teller getoond. In deze teller wordt onder bod het hoogste opbod bij inzet en het bod op afslag bij elkaar opgeteld. Bovenop dit bedrag komen vaak nog bijkomende kosten. Een specificatie van de totale kosten is te zien onder het kopje totaalbedrag onder in het overzicht.

De afslag is een eenmalige fase. Zodra een partij op de knop 'MIJN' drukt stopt de veiling direct. Deze handeling kan niet ongedaan worden gemaakt. Het totaalbedrag van deze veiling is hetgeen de koper moet betalen voor het betreffende object. Dit is echter exclusief eventuele belastingen, pro memorie kosten en mogelijke inzetpremie.

Wordt er niet afgeslagen dan blijft de hoogste inzetter de hoogste bidder.

Gunning

De termijn van gunning is in de regel vijf werkdagen na de dag van veiling. De exacte termijn wordt vermeld in de bijzondere veilingvoorwaarden.

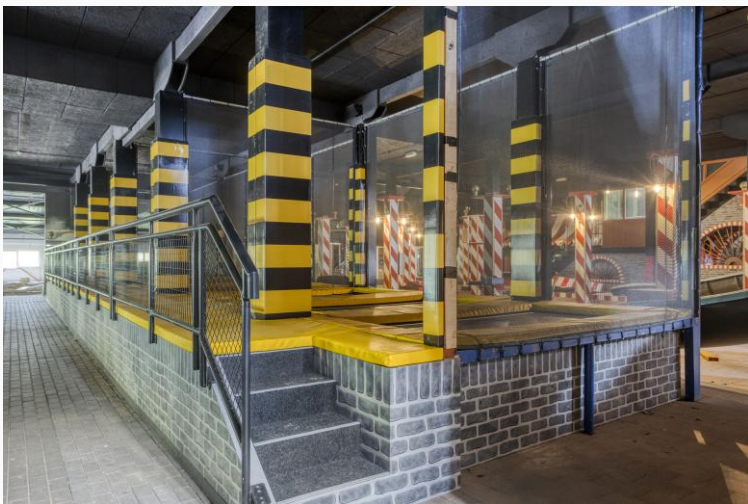
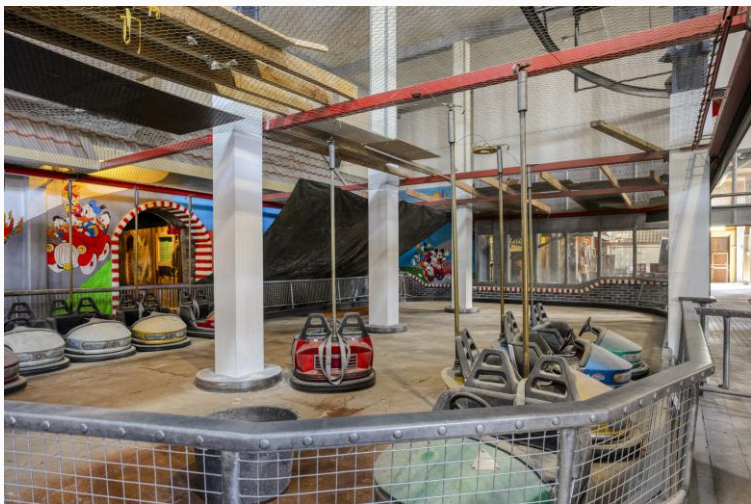
Voorwaarden

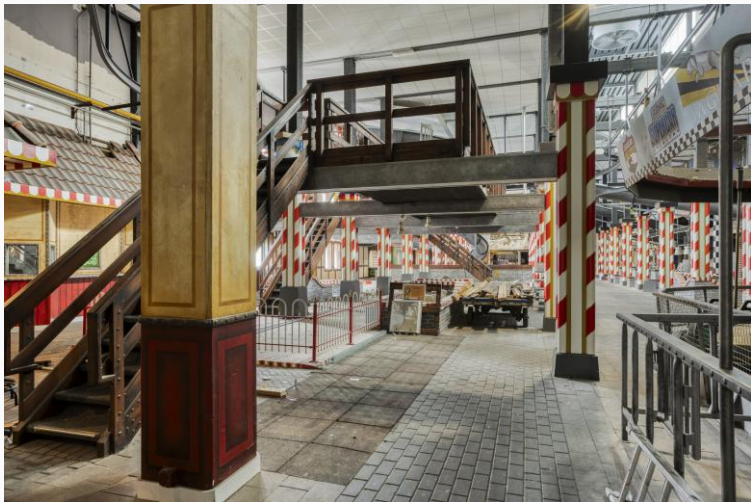
Op iedere veiling zijn veilingvoorwaarden van toepassing, die bij elke veiling apart staan vermeld. Lees deze (algemene en bijzondere) veilingvoorwaarden voorafgaand aan de veiling zorgvuldig door en neem bij eventuele onduidelijkheden tijdig contact op met de veilingorganisator. Bij tegenstrijdigheid tussen de algemene en de bijzondere veilingvoorwaarden zijn de bijzondere veilingvoorwaarden van toepassing. In geval van tegenstrijdigheid tussen de gegevens op deze website en de veilingvoorwaarden, gelden de veilingvoorwaarden.









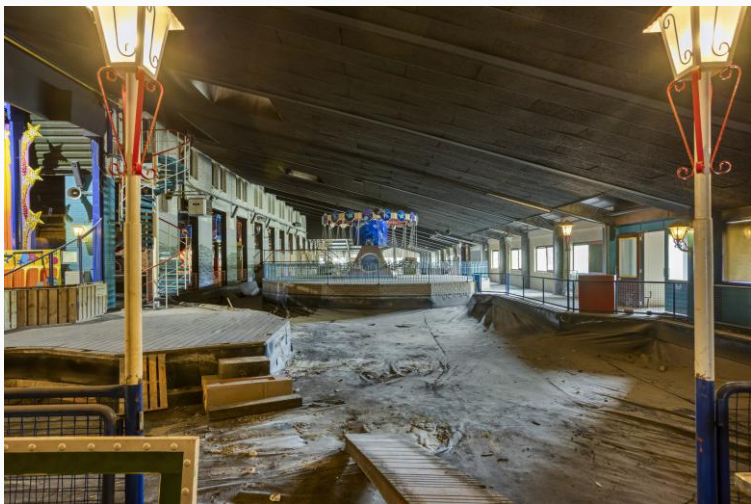










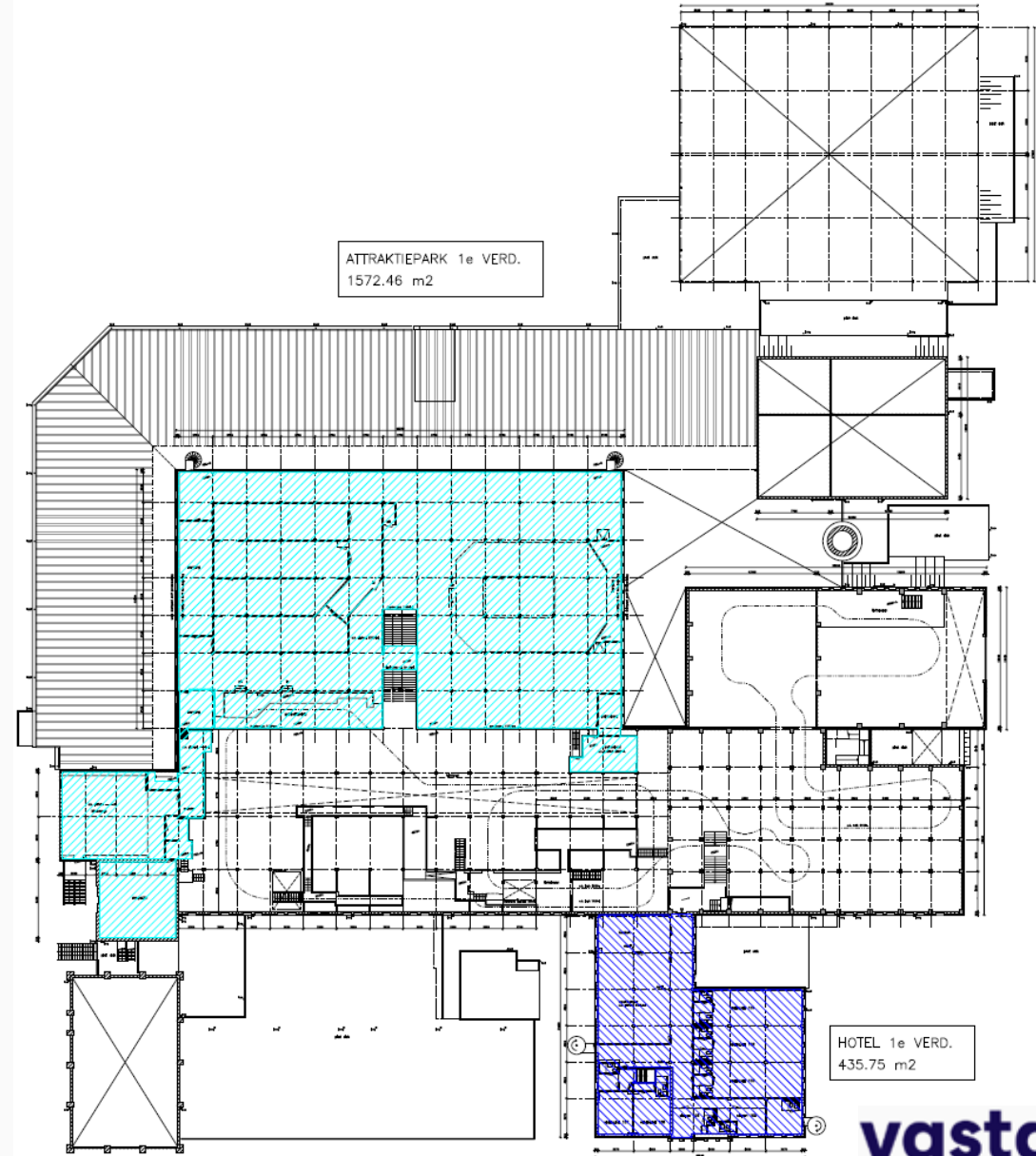
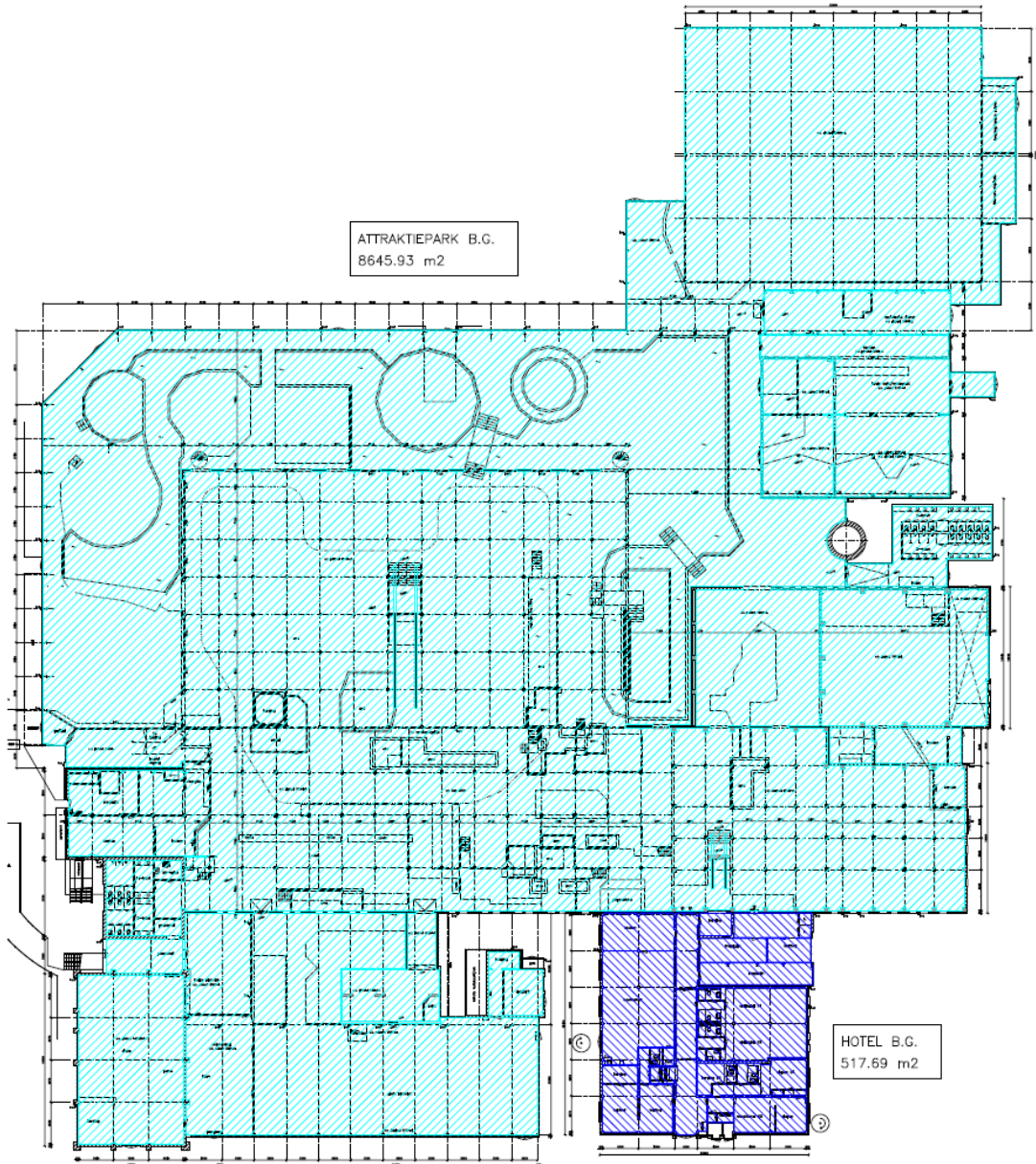




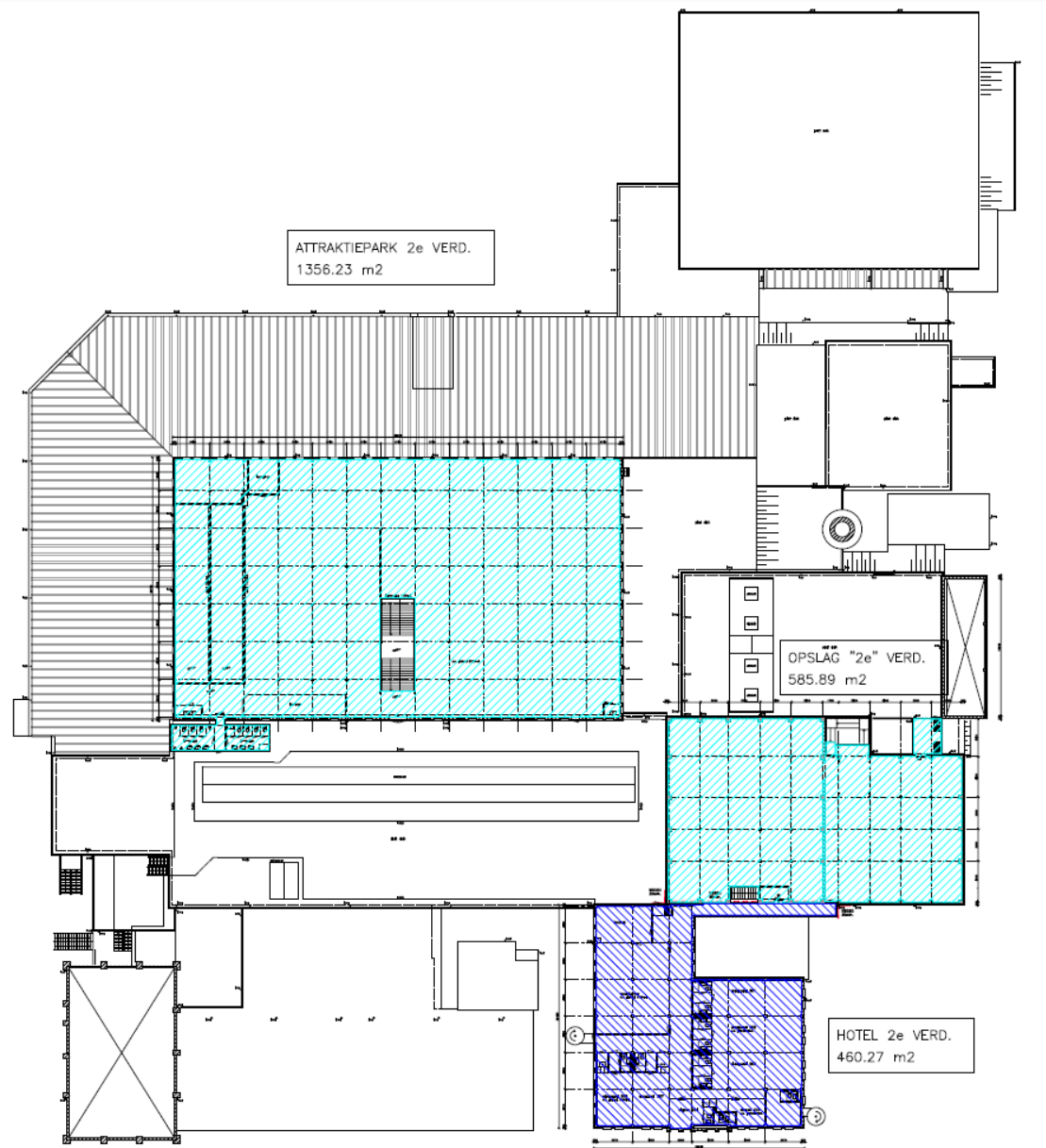




Plattegronden (vermoedelijke indeling)



Plattegronden (vermoedelijke indeling)



An aerial photograph of a large industrial or commercial property complex, outlined in blue. The complex includes several large buildings with flat roofs, a parking lot, and surrounding residential areas with houses and streets. The property is bordered by a blue line, and the surrounding area is outlined in red. The street name 'Oranje' is visible at the bottom.

Kadastraal perceel



Historische foto's

1995



1964



Disclaimer

Vastgoed Veiling is door Opdrachtgever (Verkoper) aangesteld als haar adviseur ten aanzien van de geplande online verkoop van het onroerend goed (het “Vastgoed”) aan de Oranje 8 en 8a te Oranje (de “Transactie”). Vastgoed Veiling is door de Opdrachtgever geautoriseerd, uitsluitend in de capaciteit als adviseur van de opdrachtgever, om namens de Opdrachtgever deze beknopte samenvatting (de “Samenvatting”) te verschaffen aan in aankoop van het Vastgoed geïnteresseerde partijen (de “Potentiële Kopers”) dit met als enige doelstelling om de Potentiële Kopers te assisteren in hun evaluatie van en nader onderzoek naar het Vastgoed en de Transactie. Deze Samenvatting behelst geen aanbod of uitnodiging van de Opdrachtgever en/of Vastgoed Veiling tot het aangaan van de Transactie of toezegging of aanbeveling om de Transactie tot stand te brengen. Potentiële Kopers worden beschouwd als professionele investeerders die geacht worden voldoende expertise en ervaring te hebben om de verschillende aspecten en risico's van de Transactie te overzien en die waar nodig eigen adviseurs zullen inschakelen. Elke Potentiële Koper wordt aangeraden om onafhankelijk juridisch, financieel, fiscaal of ander noodzakelijk advies in te winnen. Alle kosten die Potentiële Kopers maken in verband met de onderzoek en evaluatie van de Transactie zijn voor rekening en risico van die Potentiële Kopers, tenzij anders overeengekomen.

De Samenvatting is opgesteld om Potentiële Kopers te informeren over de Transactie. De Samenvatting is geen compleet overzicht of opsomming van alle informatie die Potentiële Kopers willen hebben of nodig hebben om te beslissen of zij willen bieden op het Vastgoed. De Opdrachtgever en/of Vastgoed Veiling en hun respectievelijke dochtermaatschappijen, de aan hen gelieerde ondernemingen, medewerkers en agenten sluiten expliciet enige aansprakelijkheid uit die wellicht zou kunnen voortkomen uit deze Samenvatting of enige andere in het kader van de Transactie verstrekte informatie (de “Informatie”) en eventuele fouten op omissies hierin. Specifiek wordt er door de Opdrachtgever en/of Vastgoed Veiling geen verklaring of garantie gegeven inzake de haalbaarheid of redelijkheid van enige in de Informatie opgenomen projectie, targets, schatting, vooruitzichten of financiële gegevens. Elke Potentiële Koper zal onafhankelijk het Vastgoed, de Transactie en de Informatie moeten onderzoeken en evalueren. Noch de Opdrachtgever, noch Vastgoed Veiling hebben een verplichting om additionele informatie te verstrekken, de Samenvatting en/of Informatie aan te passen of bij te werken of enige onjuistheden aan te geven of aan te passen die op enig moment mogen blijken.

Vastgoed Veiling treedt met betrekking tot de Transactie op als exclusief adviseur van de Opdrachtgever en zal derhalve andere partijen (onafhankelijk van of zij wel of niet de Samenvatting en/of Informatie hebben ontvangen) niet beschouwen als cliënt of opdrachtgever in relatie tot de Transactie.