

Smedema



M A K E L A A R S • T A X A T E U R S



HEIJEN | De Groote Heeze 54

vraagprijs € 425.000,- k.k.

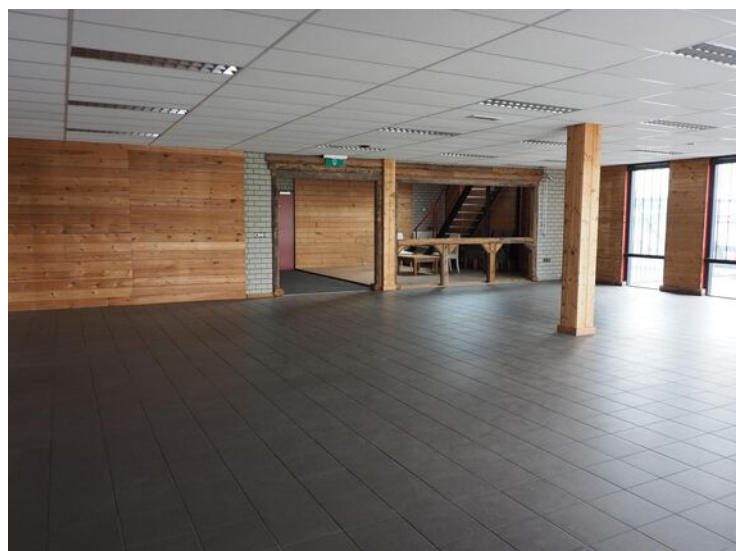
Omschrijving

Representatief bedrijfspand bestaande uit showroom, werkplaats, magazijn en kantoorruimte. Het pand is goed onderhouden, goed geïsoleerd en gunstig gelegen op Bedrijventerrein "De Groote Heeze" op zeer korte afstand van de afslag A77 en A73. Nijmegen – Venlo binnen 25 autominuten bereikbaar.

Perceel: ca. 980 m2. Bouwjaar: 2000/2010.

Het object heeft een totale oppervlakte van ± 860 m2. Aan de voorzijde beschikt het pand over een nette showroom op de begane grond (ca. 150 m2). Achter de showroom bevindt zich een fraaie werkplaats met opslag (159 m2), alsmede een in 2010 nieuwgebouwde opslagruimte (ca.121 m2). Op de eerste verdieping zijn aan de voorzijde de kantoorruimte met kantine, toiletten en overige dienstruimten gelegen (ca. 165 m2). Aan de achterzijde is opslagruimte gelegen (ca. 144 m2) en daarachter een opslagruimte (ca. 121 m2) met beperkte hoogte (2 meter hoog). De verdieping is ook middels een goederenlift (2,5 T) bereikbaar.

Aanvaarding: in overleg



DIVERSEN

Bouwjaar: 2000 / 2010 (werkplaats achter).

Indeling: Zie plattegrond.

Showroom: ± 150 m².

Oppervlakte totale terrein: ca. 980 m² (perceel dient nog ingemeten te worden).

Parkeergelegenheid: Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Bestemming: Bedrijventerrein cat. 2 t/m 4.2. Een kopie van het bestemmingsplan wordt aan de brochure gehecht.

Koper dient zelf bij de gemeente te informeren of het beoogde gebruik is toegestaan en een (eventuele) bouwvergunning voor verbouw wel of niet te verkrijgen is.

Opleveringsniveau: CV, radiatoren, plafonds, sanitair, gas, water, elektra, riolering, terreinverlichting, bestratingen, goederenlift.

Opleveringsdatum: in overleg.

BTW: De koopsom wordt niet belast met omzetbelasting.

Toestemming Gemeente Genneep: Verkoop geschiedt onder voorbehoud toestemming Gemeente Genneep.

Erfdienstbaarheden: Nee.

Kettingbedingen / Kwalitatieve verplichtingen: Enkele gemeentelijke bepalingen.

Waarborgsom: Koper dient binnen twee weken na datum aankoop een waarborgsom/bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom bij de notaris te storten/deponeren.

Notariskeuze: De koper mag in principe bepalen welke notaris hij / zij wenst. De tarieven van notarissen zijn bespreekbaar. Omdat op het moment van kopen de notaris bekend dient te zijn, adviseren wij u reeds vooraf te informeren bij uw notaris(sen) naar de tarieven en voorwaarden en uw keus te maken.

Ontbindende voorwaarden: Eventueel door de koper te maken voorbehouden (bijvoorbeeld het rond krijgen van de financiering) worden alleen in de koopakte opgenomen indien deze nadrukkelijk zijn afgesproken tijdens de onderhandelingen.

Bijzonderheden:

OZB Eigenaar: € 573,-- / OZB gebruiker € 434,--.

Waterschap: € 83,--.

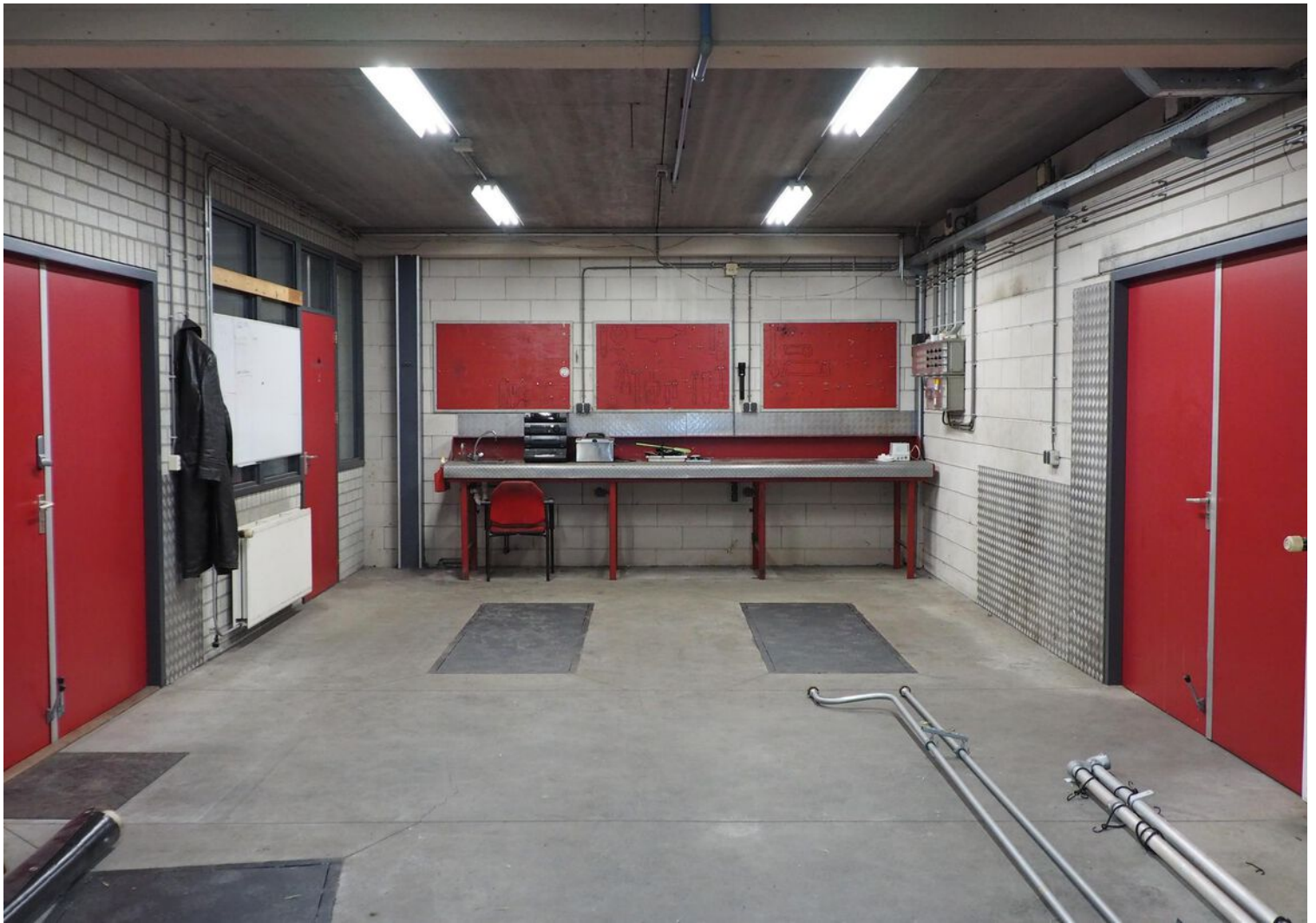
Rioolrecht Eigenaar: € 178,-- / Rioolrecht gebruiker € 64,--.

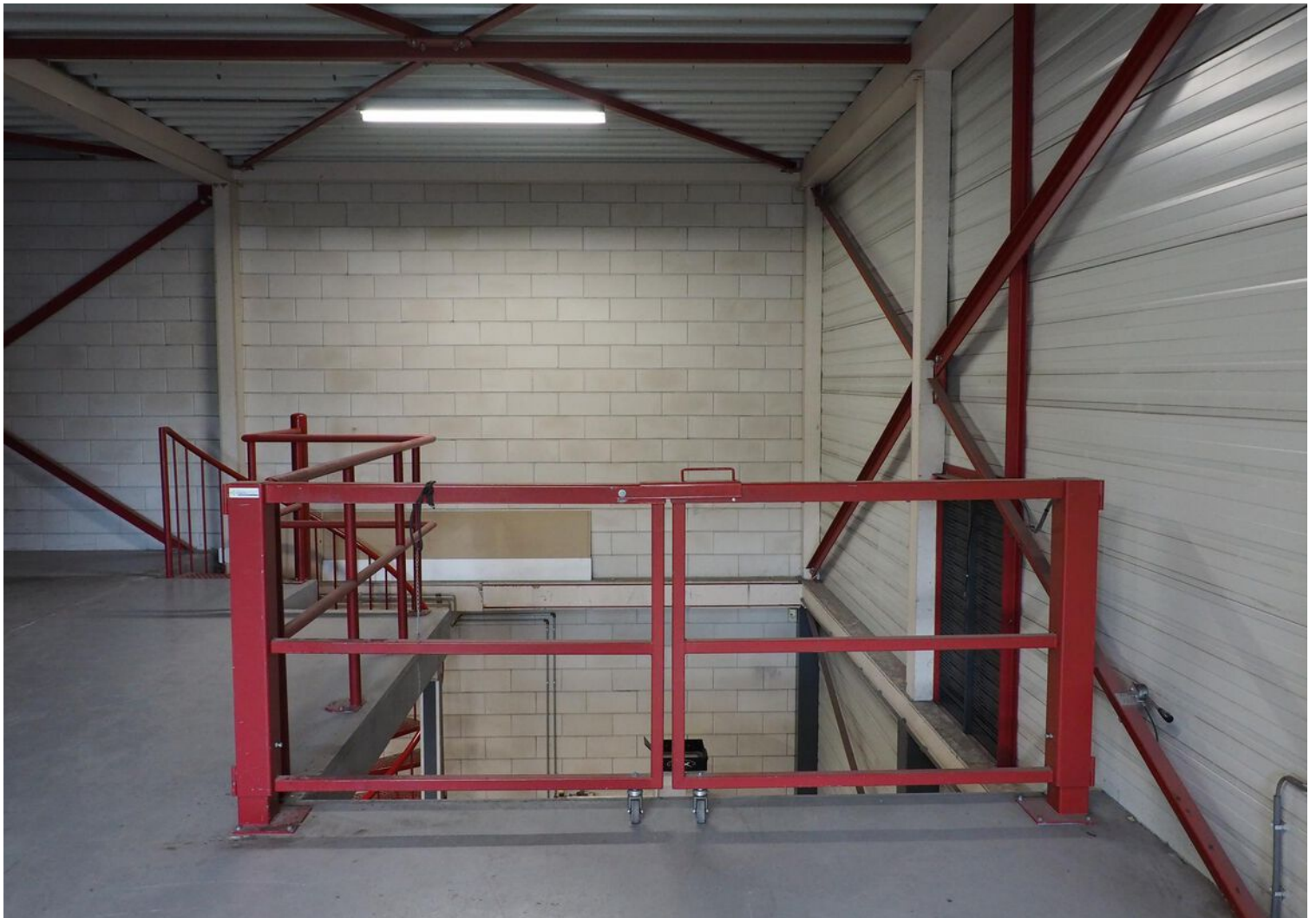
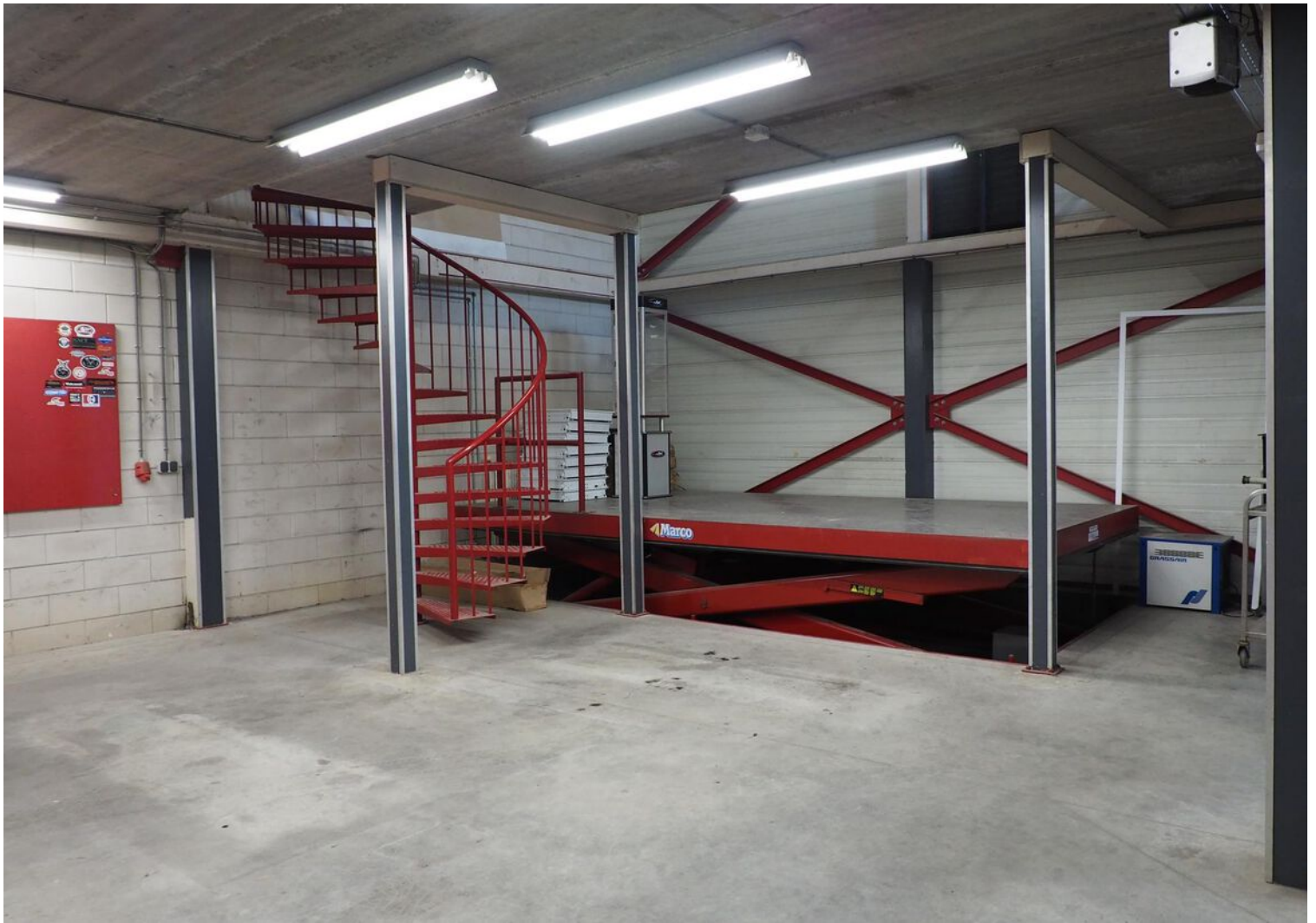
Erfdienstbaarheid: Er wordt een erfdiensbaarheid gevestigd om via de hoofdepoort direct linksvoor het naastgelegen terrein te bereiken. Tevens een erfdiensbaarheid m.b.t. handhaving bestaande toestand t.o.v. links naastgelegen bedrijfsruimten (nr, 54 E).







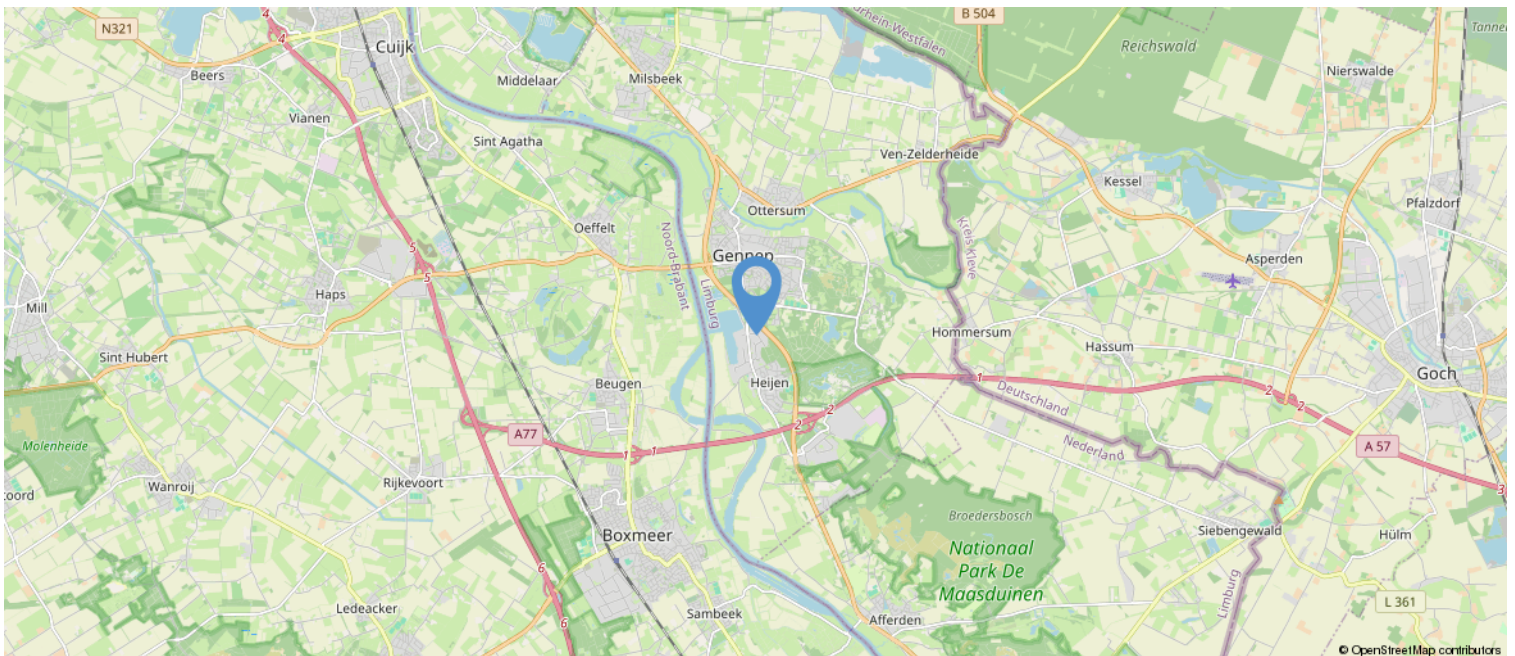
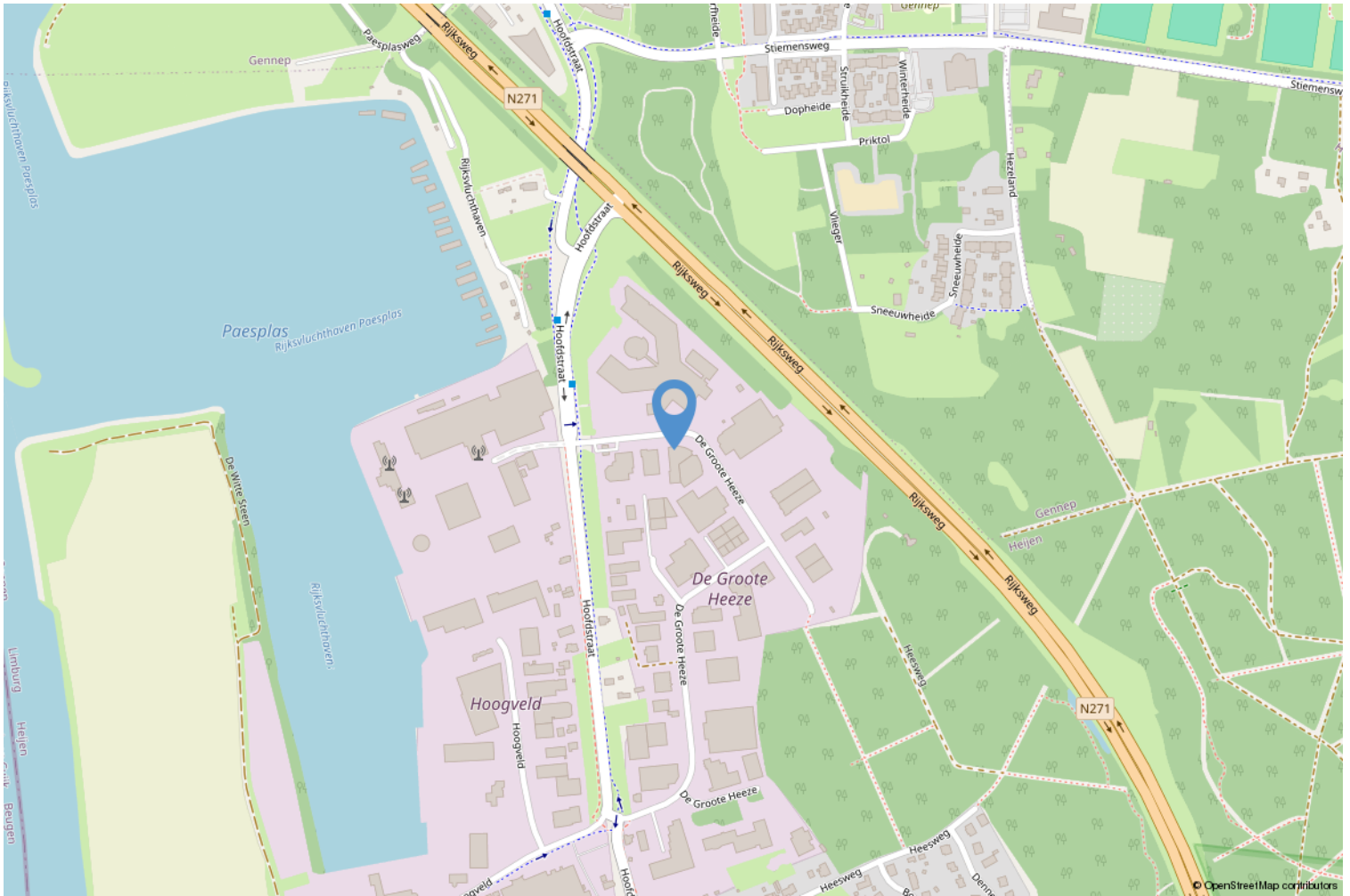








Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Heijen, Gr Heeze

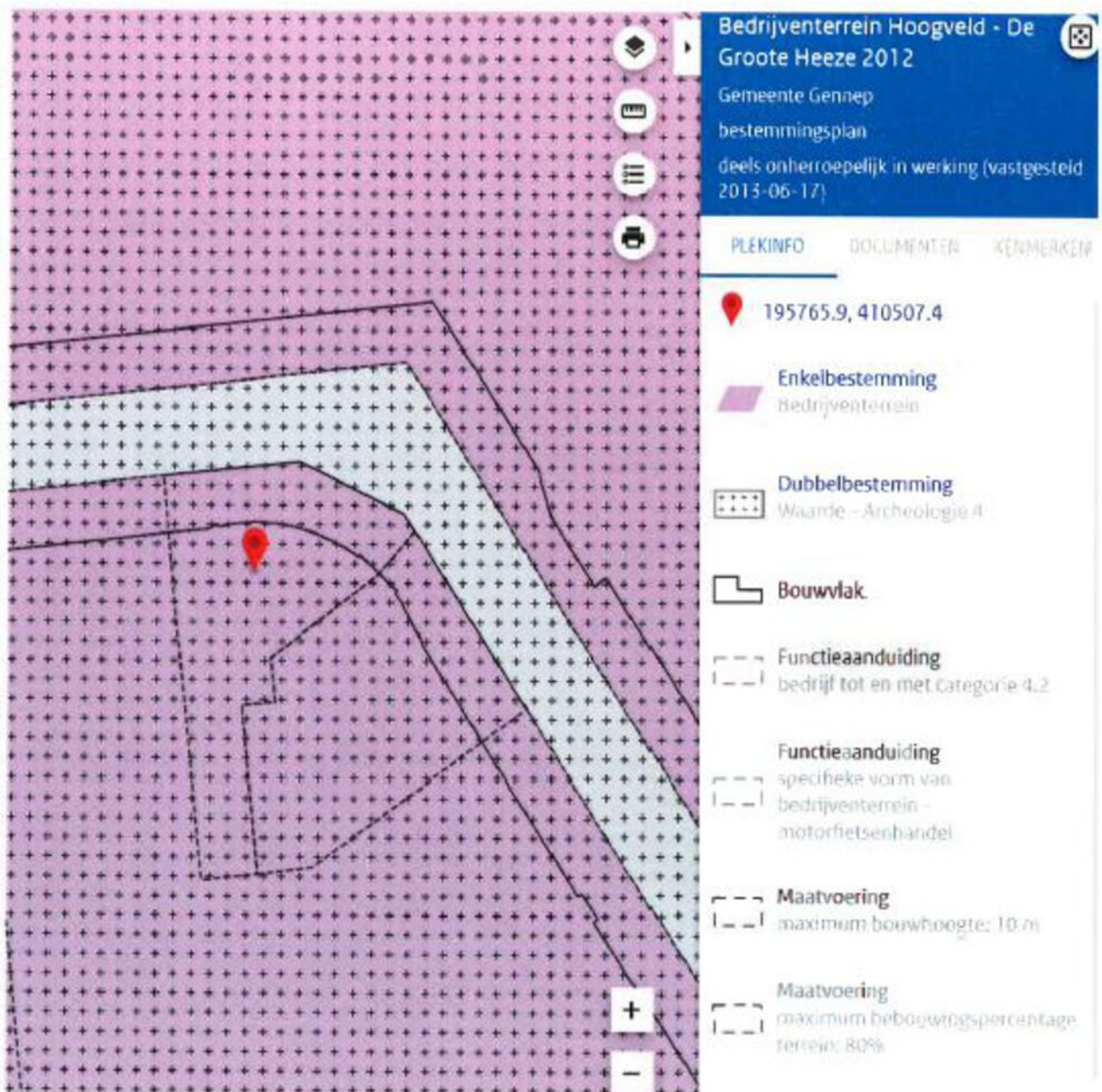


0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Gennep	
—	Huisnummer	Sectie F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3440	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

Bestemmingsplan



Bedrijventerrein Hoogveld - De Grote Heeze 2012
Gemeente Gennep
bestemmingsplan
deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2013-06-17)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

195765.9, 410507.4

- Enkelbestemming**
Bedrijventerrein
- Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 4
- Bouwvlak**
- Functieaanduiding**
bedrijf tot en met categorie 4.2
- Functieaanduiding**
specifieke vorm van bedrijventerrein - motorfietserhandel
- Maatvoering**
maximum bouwhoogte: 10 m
- Maatvoering**
maximum bebouwingspercentage terrein: 80%

Bestemmingsplan

[direct naar inhoud van Artikel 3 Bedrijventerrein](#)

Bedrijventerrein Hoogveld-De Grootte Heeze 2012

Regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

Plan: Bedrijventerrein Hoogveld-De Grootte Heeze 2012

Status: vastgesteld

Plantype: bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.0907.BP12025HGVRHZBDR-VA01

- [raadsbesluit gewijzigde vaststelling](#)
- [Toelichting](#)
- [Bijlagen](#)
- [Regels](#)

- [Begin](#)
- [Vorige](#)
- [Volgende](#)
- [Omhoog](#)

Artikel 3 Bedrijventerrein

- [3.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [3.2 Bouwregels](#)
- [3.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [3.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [3.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [3.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, ter plaatse van de aanduidingen:
 - 1. 'bedrijf van categorie 3': bedrijven in de categorieën 3.1 en 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - 2. 'bedrijven tot en met categorie 5.3': bedrijven in de categorieën 4.1 tot en met 5.3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - 3. 'bedrijven tot en met categorie 4.2': bedrijven in de categorieën 3.1 tot en met 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

Bestemmingsplan

- o 4. 'bedrijf van categorie 2': bedrijven in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- o 5. 'specifieke vorm van bedrijventerrein-natuursteenbewerkingsbedrijf': een natuursteenbewerkingsbedrijf met sbi code 237 in categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- o 6. 'specifieke vorm van bedrijventerrein-auto- en motorfietsenhandel': een bedrijf dat handelt in en/of reparaties doet aan auto's en motorfietsen alsmede servicebedrijven met sbi-code 451, 452, 453 in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- o 7. 'specifieke vorm van bedrijventerrein-drukkerij': een drukkerij en/of kopieerinrichting met sbi-code 18129 in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- o 8. 'specifieke vorm van bedrijventerrein-motorfietsenhandel': een bedrijf dat handelt in en/of reparaties verricht aan motorfietsen met sbi-code 451, 452, 453 in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- o 9. 'specifieke vorm van bedrijventerrein-taxicentrale': een taxicentrale met sbi-code 493 in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- o 10. 'specifieke vorm van bedrijventerrein-groothandel in voedings- en genotsmiddelen': een groothandel in voedings- en genotsmiddelen met sbi-code 4638, 4639 in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- o 11. 'specifieke vorm van bedrijventerrein-groothandel in consumentenartikelen', een groothandel in consumentenartikelen met sbi-code 464, 46733 in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- o 12. 'specifieke vorm van bedrijventerrein-vervaardiging van goederen': een bedrijf dat verschillende goederen produceert met sbi-code 32999 in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- o 13. 'specifieke vorm van bedrijventerrein-vervaardiging van beton-, cement-, en gipsproducten': een bedrijf dat producten van beton, (vezel)cement en gips vervaardigt met sbi-code 2365, 2369 in categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- o 14. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is uitsluitend buitenopslag ten behoeve van het bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-vervaardiging van beton-, cement- en gipsproducten' toegestaan;
- b. bedrijfswoningen overeenkomstig het bepaalde in [3.1.2](#);
- c. aan huis verbonden beroepen met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak ten behoeve van aan huis verbonden beroepen niet meer dan 50 m² mag bedragen;
- d. detailhandel overeenkomstig het bepaalde in [3.1.3](#);
- e. bedrijfsmatige internetwinkels overeenkomstig het bepaalde in [3.1.4](#);
- f. kantoren overeenkomstig het bepaalde in [3.1.5](#);
- g. horeca overeenkomstig het bepaalde in [3.1.6](#);
- h. buitenopslag overeenkomstig het bepaalde in [3.1.7](#);

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

3.1.2 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

3.1.3 Detailhandel

Voor detailhandel geldt het volgende:

Bestemmingsplan

- 1. detailhandel is niet toegestaan;
- 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-consumentenvuurwerk' detailhandel in consumentenvuurwerk toegestaan;
- 3. in afwijking van het bepaalde onder 1 is eveneens ondergeschikte detailhandel toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. de ondergeschikte detailhandel is uitsluitend op de begane grond toegestaan;
 - b. de totale vloeroppervlakte aan ondergeschikte detailhandel mag niet meer bedragen dan 10% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 150 m²;
 - c. de ondergeschikte detailhandel dient in directe relatie te staan met de aanwezige bedrijfsvoering; hieronder wordt verstaan: detailhandel in producten die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten, waarbij deze bedrijfsactiviteiten als hoofdfunctie behouden blijven;
 - d. de ondergeschikte detailhandel vindt plaats in een afgeschermd ruimte, de bedrijfsruimte die niet voor ondergeschikte detailhandel wordt gebruikt, is niet toegankelijk voor consumenten;
- 4. in afwijking van het bepaalde onder 1 is volumineuze detailhandel in goederen die niet-specifiek verkeersaantrekkend zijn, zoals de verkoop van auto's, motoren, boten, caravans, tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen en brand- en explosiegevaarlijke stoffen toegestaan;
- 5. volumineuze detailhandel in goederen die specifiek verkeersaantrekkend zijn, zoals de verkoop van woninginrichting waaronder meubels, vloerbedekking, parket, zonwering, keukens, badkamers en sanitair, bouwmarkten en tuincentra is uitsluitend toegestaan na verlening van de omgevingsvergunning als bedoeld in 3.5.5.

3.1.4 Bedrijfsmatige internetwinkel

De verkoop van goederen in de vorm van een internetwinkel is toegestaan, mits:

- 1. geen uitstalling ten behoeve van de verkoop plaatsvindt;
- 2. geen showroom en/of verkoopruimte aanwezig is;
- 3. een ondergeschikte en beperkte mogelijkheid aan personen wordt geboden voor het afhalen van goederen.

3.1.5 Kantoren

Voor kantoren geldt het volgende:

- a. uitsluitend zijn onzelfstandige kantoren toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, is ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' een (zelfstandig) kantoor toegestaan.

3.1.6 Horeca

Uitsluitend is ondersteunende horeca toegestaan.

3.1.7 Buitenopslag

Voor buitenopslag geldt het volgende:

- a. de afstand van buitenopslag tot de zijdelingse perceelgrens mag aan minimaal één zijde niet minder bedragen dan 3 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding

Bestemmingsplan

'specifieke vorm van bedrijventerrein-vervaardiging van beton-, cement-, en gipsproducten' de bestaande buitenopslag is toegestaan;

- b. de hoogte van de buitenopslag mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c. In aanvulling op het bepaalde onder a en b geldt ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' en 'bedrijf van categorie 2' het volgende:
 - 1. buitenopslag is uitsluitend toegestaan achter de voorgevelrooilijn;
 - 2. de afstand van buitenopslag tot de achterste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b, mag de hoogte van buitenopslag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-havenzijde' niet meer bedragen dan 10 m.

3.1.8 Parkeren en laden en lossen

Parkeren en laden en lossen dienen op eigen terrein plaats te vinden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen dienen te voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- c. bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage;

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 650 m³;
- b. herbouw van de bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan bestaande bedrijfswoning;
- c. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6 m en de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 m;
- d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van het erf en op een afstand van minimaal 3 m van het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c is een carport toegestaan op een afstand van minimaal 1 m van het verlengde van de voorgevel;
- f. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- g. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,0 m;
- h. de bouwhoogte van een overkapping en een carport mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- i. de bebouwde oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports mag per bedrijfswoning niet meer bedragen dan 40 m²;
- j. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde behorende bij de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelegen voor het verlengde van de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m.

Bestemmingsplan

3.2.3 Afstand perceelsgrens

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- b. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de achterste perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- c. indien de bestaande afstand kleiner is dan de afstanden genoemd onder d tot en met f, dan geldt de bestaande afstand als minimum.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet toegestaan, met dien verstande dat de bestaande keerwanden ten behoeve van de buitenopslag zijn toegestaan;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:
 - 1. bedrijfsinstallaties en lichtmasten: 8 m;
 - 2. erf- en terreinafscheidingen: 4 m;
 - 3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 m;
 - 4. in afwijking van het bepaalde onder 1, ter plaatse van de

aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 5.3': 35 m;

- 1. in afwijking van het bepaalde onder 1, ter plaatse van de

aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 4.2': 15 m;

- 1. in afwijking van het bepaalde onder 1, ter plaatse van de gronden

waar ingevolge het bepaalde in [3.2.1](#) sub b een bouwhoogte van

maximaal 45 meter wordt toegestaan: 45 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijking bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel [3.2.1](#) onder b, voor het vergroten van de bouwhoogte van gebouwen met maximaal 3 m.

3.3.2 Afwijking perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel [3.2.3](#) voor het toestaan van een kortere afstand tot de zijdelingse of achterste perceelsgrens of tussen bedrijfsgebouwen onderling, mits de bereikbaarheid van het perceel voor hulpdiensten voldoende is verzekerd.

3.3.3 Toetsing afwijking

Een afwijking als bedoeld in artikel [3.3.1](#) en [3.3.2](#) kan slechts worden verleend indien:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

Bestemmingsplan

- b. het straat en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen, een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. bedrijven als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, met dien verstande dat deze bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - geluidsgezoneerd industrieterrein' wel zijn toegestaan;
- b. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- c. vuurwerkbedrijven;
- d. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijking bedrijven

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.1 voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, mits:

- a. het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de betreffende categorie;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.5.2 Afwijking aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

- a. I het onbebouwde gedeelte van het perceel niet ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven worden gebruikt met uitzondering van parkeren;
- b. maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- c. er geen sprake is van een duurzame ontvrachting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
- d. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
- e. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;
- g. uitsluitend bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, die zijn opgenomen in categorie 1 of 2 van de als bijlage bij de regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;
- h. de woonfunctie gehandhaafd blijft;

3.5.3 Afwijking buitenopslag

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in 3.1.7 teneinde buitenopslag mogelijk te maken, mits er sprake is van een uit visueel oogpunt en vanuit een oogpunt van brandveiligheid aanvaardbare opslag, gelet op:

Bestemmingsplan

- a. de situering van de buitenopslag;
- b. de hoogte en de oppervlakte van de buitenopslag;
- c. de aard van de goederen of stoffen die worden opgeslagen;
- d. de blijvende bereikbaarheid van het bouwperceel voor de brandweer.

3.5.4 Afwijking bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 onder b voor het toestaan van bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen, mits:

- a. de plaatsgebonden risicocontour 10-6 binnen het bouwperceel van het bedrijf is gelegen;
- b. er een verantwoording plaatsvindt van de toename van het groepsrisico en deze door het bevoegd gezag als aanvaardbaar wordt beschouwd;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.5.5 Afwijking volumineuze detailhandel

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.3 onder 5 verlenen, mits:

- a. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de verkeers- en parkeersituatie in de directe omgeving;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging bedrijfswoningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat bedrijfswoningen ter plaatse niet meer zijn toegestaan, zodra het gebruik als bedrijfswoning ter plaatse is beëindigd.

3.6.2 Wijziging bouwhoogte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat op de gronden waar met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven dat de maximale bouwhoogte 45 meter mag bedragen, een bouwhoogte wordt toegestaan die niet meer bedraagt dan 60 meter, mits er:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld,
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Algemeen

a. Wij werken voor de verkoper

De verkoper heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop van dit object. Dit betekent dat wij werken voor deze verkoper. Wij worden tenslotte ook door hem betaald. Dit houdt tevens in dat wij niet (tegen betaling) mogen werken voor u als mogelijke koper. Wij mogen uw belangen dus ook niet behartigen. Dit alles wil niet zeggen dat wij u niet netjes zullen behandelen. Wij zullen altijd rekening moeten houden met, zoals de wet en jurisprudentie het zegt, de "gerechtvaardigde belangen van de tegenpartij", dus van u als mogelijke koper. Wilt u op safe spelen: neem dan een eigen NVM-makelaar in de arm, een makelaar die alleen voor u werkt!

b. Mededelingsplicht verkoper/onderzoeksplicht koper

De objectinformatie en informatie in de brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Niettemin blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er verder op geattendeerd dat een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of de verkoopmakelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Er zijn (bijna) altijd gebreken die de eigenaar en/of de verkoopmakelaar niet kent of niet weet en die voor rekening en risico van de koper komen (dit worden dan verborgen gebreken genoemd).

Los van het feit dat de eigenaar/verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook vermeld dat de koper een onderzoeksplicht heeft! Dit betekent dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Dit geldt uiteraard ook voor eventuele aanwezige installaties c.q. apparatuur en roerende zaken welke achterblijven. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is, een eigen (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen NVM-makelaar). Verder is meestal sprake van een niet-nieuwe woning en niet-nieuwe bijgebouwen, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwbouwwoningen. Die bouwkundige gebreken worden verder niet geacht belemmerend te werken op het omschreven (woon)gebruik.

In verband met het bovenstaande worden in de koopakte door ons daarom altijd de volgende clausules opgenomen:

- Koper verklaart er mee bekend te zijn dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het niet inschakelen van een eigen (bouw)deskundige geheel voor eigen risico van de koper is.
- Omdat niet sprake is van een onlangs gereedgekomen woning of bijgebouw verklaart koper er mee bekend te zijn dat de eisen die aan de bouwkwaliteit van het gekochte gesteld mogen worden (aanzienlijk) lager liggen dan die van nieuwbouwwoningen. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in deze akte omschreven gebruik.

c. Koop(overeenkomst)

Een koopovereenkomst komt tot stand zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de aanvaardingstermijn, eventueel aanwezige (on)roerende zaken en eventueel bijkomende voorwaarden. Let wel: mondelinge wilsovereenstemming (bijvoorbeeld telefonisch) bij woningen, appartementen en recreatiewoningen is meestal niet bindend en brengt daarom nog niet een geldige koopovereenkomst tot stand!

Door ons wordt een koopakte opgesteld waarin hetgeen is afgesproken wordt vastgelegd. Daarvoor wordt de modelkoopakte gebruikt die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Deze koopakte wordt eventueel nog aangevuld met aanvullende bepalingen welke door partijen zijn afgesproken. Pas na ondertekening door beide partijen is sprake van een geldige koopovereenkomst met een wettelijke bedenktijd van drie dagen voor de koper.

De eigenaar/eigenaren van dit pand behoudt/behouden zich uitdrukkelijk het recht voor van de verkoop af te zien zolang de koopovereenkomst niet schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen is ondertekend.

d. Notariskeuze

De koper mag in principe bepalen welke notaris hij of zij wenst. Omdat op het moment van kopen de notaris bekend dient te zijn, adviseren wij u al vooraf te informeren bij uw notaris(sen) naar de tarieven en voorwaarden, en vervolgens uw keuze te maken. Wacht dus niet tot de koop gesloten is, dan heeft u hier te weinig tijd voor!

U als koper bent en blijft er voor verantwoordelijk dat het geld op de dag van passeren van de akte bij de notaris is. Helaas maken zowel notarissen als makelaars steeds vaker mee dat door het slecht functioneren van een hypotheekbank of notaris, de hypotheekstukken niet op tijd bij de notaris zijn. Hierdoor is de koopsom ook niet op tijd op de rekening van de notaris gestort. Het gevolg is: uitstel van transport. Dat heeft voor u als vervelende bijkomstigheid dat u door de verkoper in gebreke wordt gesteld met alle nadelige gevolgen (boetes) van dien. Zorg er dus uitdrukkelijk voor dat de bank uw gegevens tijdig behandelt en verwerkt! Dit betekent: regelmatig uw hypotheekbank en/of tussenpersoon controleren.

Bij uw keuze voor een notaris is het goed de volgende zaken in overweging te nemen. Er kunnen zich namelijk altijd ongemakkelijke situaties voordoen. Wij schetsen er enkele:

- De notaris brengt voor het doorhalen van de hypotheek van verkoper veel meer geld in rekening dan gebruikelijk is. De extra kosten daarvan zijn voor uw rekening.
- De notaris brengt u extra kosten in rekening omdat er aan de zijde van de verkoper sprake is van meerdere eigenaren (zoals erfgenamen), echtscheiding, onverwacht overlijden of andere zaken die uw zicht vertroebelen.
- De verkoper eist van u dat u naar zijn notaris gaat, bijvoorbeeld omdat hij daar altijd al zijn zaken heeft geregeld of in die notaris meer vertrouwen heeft dan in een onbekende notaris.
- De notaris rekent voor een testament of samenlevingscontract veel meer dan gebruikelijk.
- Stel dat u een notaris kiest die gevestigd is op pakweg meer dan vijftien kilometer afstand en/of in een grote stad.
 - De verkoper kan, vanwege die afstand of de te verwachten reistijd, dan besluiten niet met u mee te gaan naar de notariële overdracht. Dit hoeft niet, maar het is vaak minder leuk en ook een erg onpersoonlijke afsluiting, zowel voor U als de verkoper en zijn makelaar.
 - De verkoper(s) heeft/hebben in het hierboven genoemde geval bovendien een volmacht nodig; de kosten daarvan zijn voor uw rekening... Hoe goedkoper de notaris, des te duurder de volmacht meestal is.
 - De verkoper kan natuurlijk besluiten wél met u mee te gaan naar de notariële overdracht. In dat geval is de kans groot dat hij een kilometervergoeding vraagt.
 - Als de verkoper wenst dat zijn verkoopmakelaar ook mee gaat (en het is inderdaad gebruikelijk dat de verkoopmakelaar na de inspectie van de woning mee gaat naar de notariële overdracht) dan zal hij veelal ook diens kosten vergoed willen zien. Denk aan autokosten én uurloon. Waarom zou de verkoper dat willen? Omdat er soms bij de notariële overdracht vragen rijzen, die alleen de makelaar kan beantwoorden en wel omdat hij de onderhandelingen heeft gevoerd. Dit geldt ook voor (onverhoopt) onverwachte problemen.
 - Een ander gevolg van een 'notaris-op-afstand' is, dat in geval van calamiteiten partijen niet 'snel even' bij de notaris aan tafel (kunnen) schuiven.
 - Bij vragen achteraf (over bijvoorbeeld de erfgrans) heeft u bovendien weinig aan een notaris die ter plaatse niet bekend is.

Wat te doen in bovenstaande gevallen? Goede raad is duur. Ons advies: bezint eer ge begint. De goedkoopste notaris blijkt niet zelden achteraf de duurste te zijn. Is goedkoop trouwens niet heel vaak duurkoop? Aan u de beslissing. Maar wij laten u natuurlijk niet 'zwemmen'. Ook hier komt

onze ervaring om de hoek kijken. Bij de onderhandelingen zal de notariskeuze dan ook één van de eerste te bespreken punten zijn.

e. Plattegrond/tekening

De plattegrond c.q. tekening van het pand kan afwijken van de werkelijkheid, bijvoorbeeld omdat tijdens de bouw van de tekening is afgeweken of omdat er andere materialen zijn gebruikt. Daarnaast wijzen wij erop dat de plattegronden c.q. tekeningen, door het invoegen in de brochure, niet op schaal zijn. Wees hier op attent. Dit geldt overigens ook voor de kadastrale plattegrond: de schaal (meestal 1:500) staat er op vermeld, maar deze wijkt af.

f. Asbesthoudende materialen en houtaantasters

In de koopakte wordt een clausule opgenomen, inhoudende, dat de koper er mee bekend is:

- dat het tot 1993 normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken en dat bij eventuele verwijdering van deze materialen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen dienen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen en dat koper verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.
- dat de verkoper of verkoopmakelaar niet kan garanderen dat er geen boktor, houtworm of andere houtaantasters in het houtwerk aanwezig zijn (de aanwezigheid hiervan is namelijk niet altijd goed te constateren).

g. Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren

Indien het pand gebouwd is in de periode 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren, zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezig chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kunnen aantasten.

h. Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

i. Ontbindende voorwaarden

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (bijvoorbeeld het rond krijgen van de financiering, met of zonder Nationale Hypotheekgarantie) worden alleen in de koopakte opgenomen indien deze nadrukkelijk zijn afgesproken tijdens de onderhandelingen.

j. Waarborgsom/bankgarantie

De eigenaar van het pand wil in de koopakte opgenomen zien dat door koper binnen twee weken na datum aankoop een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van tien procent van de koopsom bij de notaris wordt gedeponneerd. Deze waarborgsom c.q. bankgarantie kan door de hypotheekbank worden verstrekt, waardoor geen eigen geld nodig is.

k. Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Tenzij hiervóór anders overeengekomen heeft verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeistoffen) in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders in de objectinformatie is vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Heeft u interesse?



Smedema



MAKELAARS • TAXATEURS

