

Voel je  
thuis bij



Boertjes  
Makelaardij & Hypotheken



Hoogwaardige  
bedrijfsunits



Buitenes 8a t/m 8u  
STAPHORST

# Welkom!

Je thuis voelen' komt in allerlei vormen in ons leven voorbij. De mensen met wie je het leven deelt of met wie je samenwerkt, maar ook de plek waar jij je tijd met die mensen doorbrengt.

Misschien ben je toe aan een nieuwe omgeving, een groter huis of kantoor, een plek waar je thuis kunt werken of waar je kinderen veilig kunnen opgroeien. Wat de reden ook is, het gaat altijd om grote stappen en belangrijke beslissingen in je leven.

Bij dit soort levensgebeurtenissen heb je een vakkundig iemand naast je nodig die kennis heeft van alles wat er komt kijken bij kopen, verkopen en financieren. Zodat het maken van deze grote beslissingen met een goed gevoel en in goed vertrouwen gebeurt. Daarom investeren wij in onze klanten, zodat zij zich bij ons thuis voelen en de ruimte hebben om alle vragen en wensen bij ons neer te leggen. De deur staat altijd open.

## 'Thuis zijn'

Door mee te kijken, mee te denken en eerlijk, onafhankelijk en op maat te adviseren, kun jij verstandige keuzes maken, die aansluiten op zowel je gevoel als je verstand. En omdat wij alles in huis hebben op financieel gebied, krijg je een overzichtelijk en compleet dossier. 'Thuis zijn' duurt een leven lang, met alle stappen die daarbij horen. Maatwerk, in welke fase je je ook bevindt.



## Daarom Boertjes Makelaardij & Hypotheken

- Expert in dorp en buitengebied
- Alle diensten in huis
- Al ruim 75 jaar actief in de regio
- Erkend hypotheekadviseur
- Gecertificeerd NVM- makelaar en taxateur
- Specialist paardenobject



vastgoedcert  
gecertificeerd

tmi  
taxatie management  
instituut  
Powered by NVM



# Kenmerken

Koopsom  
€ 289.000 excl btw

Type	Bedrijfsruimte
Bestemming	Bedrijven cat 3.1
Bouwjaar	2024
Oppervlakte	ca 200 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	150 m <sup>2</sup>
Bedrijfsgebouw	20 bedrijfsunits
Parkeerplaatsen	3
Zonnepanelen	Ja, 3 x 410 kw
Accu	Ja, 4 kW
Vereniging van Eigenaren	Bijdrage nader vast te stellen
Opleverdatum	ca week 35



# Omschrijving

Uitzonderlijk hoogwaardige bedrijfsunits aangeboden op bedrijventerrein De Esch IV (de "taartpunt") in Staphorst. Zowel voor huur als koop beschikbaar. De units worden turn-key opgeleverd.

Het geheel bestaat uit in totaal 20 units, waarbij iedere unit volledig over zelfstandige voorzieningen beschikt. Bijzonder voor dit project is de energievoorziening: Iedere unit beschikt over 3 eigen zonnepanelen van in 410 watt en een eigen accu van 4 kW, voldoende om bij normaal gebruik de bedrijfsruimte 2-3 dagen op te laten functioneren.

De bouw van het gebouw is reeds gestart en wordt uitgevoerd in hoogwaardige materialen van lokale leveranciers. De buitengevels zijn modern met grijze geveldelen en hout look elementen. De kozijnen worden allemaal uitgevoerd in grijs aluminium. Het interieur is voorzien van volledig uitgevoerde toiletruimte, keukenblok met voorzieningen.

Aan de voorzijde van iedere unit is ruimte voor 3 eigen parkeerplaatsen en een toegangsweg zodat er voldoende ruimte is om te manoeuvreren.

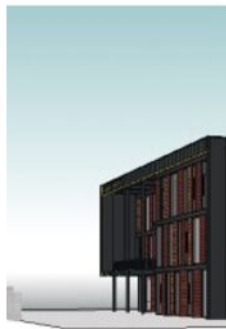
De indeling is als volgt:

Op de begane grond van ca 100 m<sup>2</sup>, bevindt zich de entree met loopdeur en brede 4 meter overheaddeur. Hier is ruimte voor opslag cq werkplaats met krachtstroomaansluiting (3x 25A). Verder voor iedere unit een zelfstandige meterkast, technische ruimte voor de batterij, toilet en trapopgang. Aan de wand van de voorgevel wordt een luxe kabelgoot met wcd en data aansluitingen aangebracht.

Op de verdieping van ca 100 m<sup>2</sup>, is ruimte voor werkplekken / kantoor. Hier is een keukenblok aanwezig v.v. koelkast, combi magnetron en boiler voor warm water. Verwarming en koeling werkt met een aircosysteem waarbij beide verdiepingen afzonderlijk geregeld kunnen worden.

Details:

- Afmeting begane grond 8,5 x 11,5 m
- Hoogte beg. grond en overhead deur 4 m
- Turn key opgeleverd incl stoffering
- Duurzaam, geïsoleerd en energiezuinig

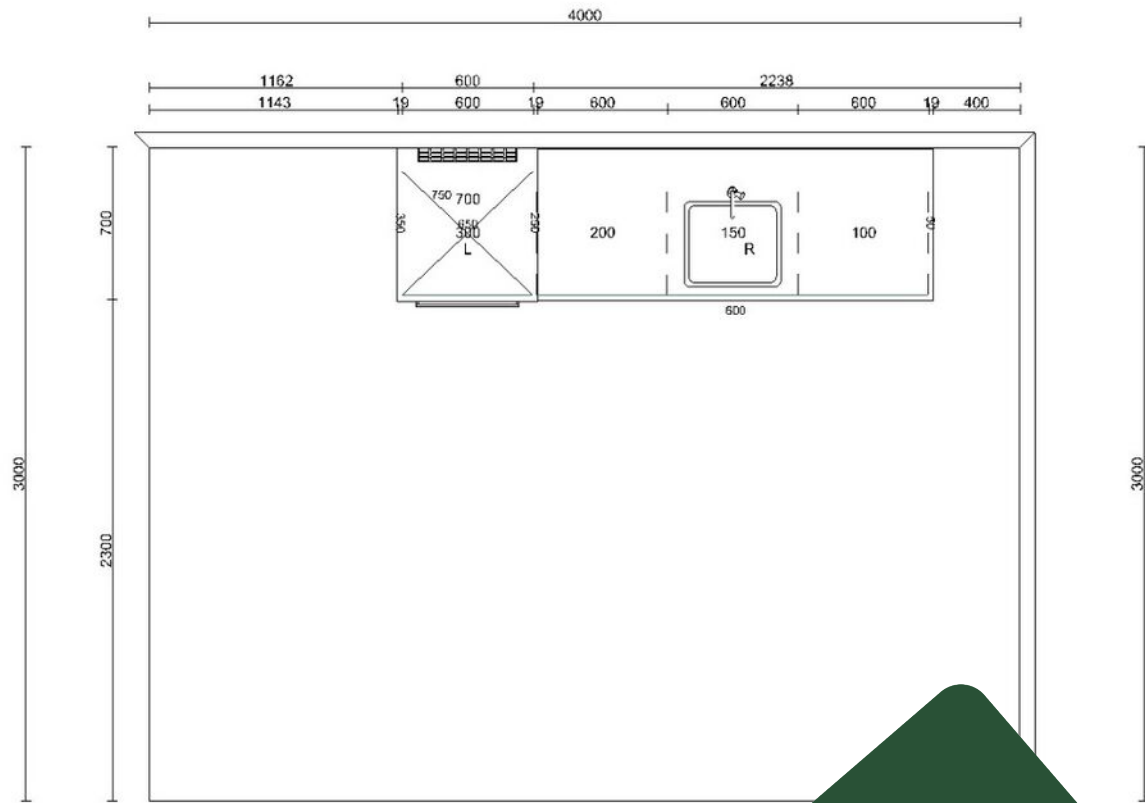




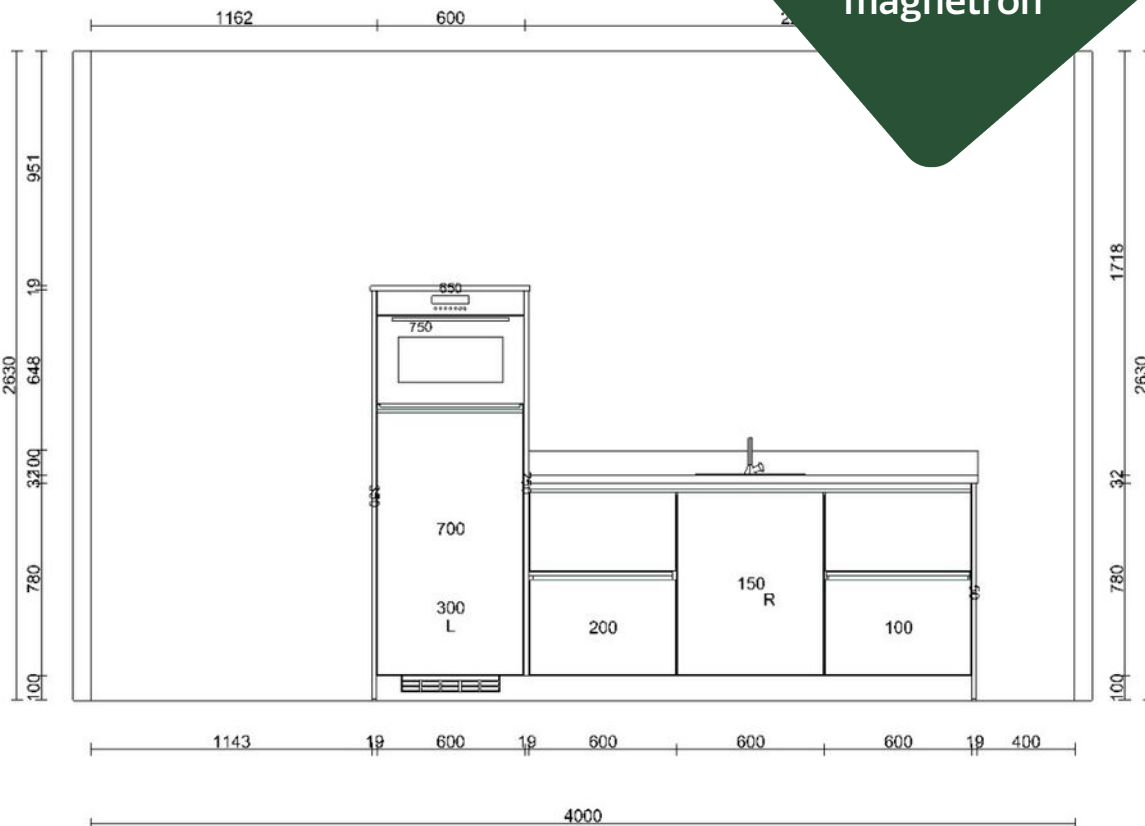
**Bedrijfsbestemming  
tot cat. 3.1**







Keuken met koelkast, combi-magnetron





#### LEGENDA

- spouwmuur:
  - metselwerk, d = 100 mm
  - luchtspouw, d = 35 mm
  - isolatie, Rockwool Premium Silver, d = 135 mm, Rc = 4,7 m<sup>2</sup>K/W
  - kalkzandsteen, d = conform tekening
- kalkzandsteen, d = conform tekening
- systeemwand, d = conform tekening
- vluchtwegaanduiding conform NEN-EN-ISO 7010
- WBDBO in min. 30
- brandscheidingslijn 30 minuten WBDBO
- brandscheidingslijn 60 minuten WBDBO
- zelfsluitend, WBDBO = 30 min.
- zelfsluitend, WBDBO = 60 min.
- zonder los voorwerp te openen vluchtdoor  
panieksluiting
- brandslanghaspel x m1 - 100 kPa - 1,3 m<sup>3</sup>/h
- schuimblusser
- noodverlichting x Lux
- deur volgens NEN 2555
- deurkozijn, minimaal 850 mm, hoogte 2000 mm

Hoogwaardige materialen en installaties

#### VOORZIENINGEN vlg. NTA 8800

Onderdeel	materiaal	Rc (m <sup>2</sup> .K/W)
dak	geïsoleerde dakplaat	6,3
gevels	spouwmuur	4,7
beg.gr.vloer	betonvloer	3,7
ramen	isolerende beglazing	u = 1,1
kruipruimte	tocht dicht	3,7

#### GELUIDSISOLATIEWAARDEN

buitenconstructie	G a; k	≥ 20 dB
binnenwanden en vloeren		
- tussen verblijfsruimte/verblijfsruimte	Dntak	≥ 32 dB
	Ltna	≤ 79 dB
woningscheidende wand	Dntak	≥ 52 dB
	Ltna	≤ 54 dB
geluidsnivo installatie	L i; k	< 30 dB



#### KLEUREN EN MATERIALEN

#### EXTERIEUR

Onderdeel:	Materiaal:	Kleur:
Gevelbekleding	Sandwich	RAL 7015 Leigrijs
Gevelbekleding, hout	Houten delen, verticaal	Naturel
Paneel tussen kozijnen	Aluminium	RAL 7015 Leigrijs
Gevelrand	Aluminium	RAL 7040 Venstergrijs
Buitenkozijnen	Aluminium	RAL 7021 Zwartgrijs
Deuren	Aluminium	RAL 7015 Leigrijs
Lekdorpel	Aluminium	Als kozijn
Glas	HR++	Naturel
Overheaddeur	Aluminium, met glas	RAL 7015 Leigrijs
Dakbedekking	Bitumineus	Zwart



**INSTALLATIE ELEKTRA- EN WATERLEIDING vlgS BB**

- Artikel 6.8 elektriciteit (NEN 1010)
- Artikel 6.12 drinkwater (NEN 1006)
- Artikel 6.13 warmwatervoorziening (NEN 1006)

**ELEKTRISCHE INSTALLATIE vlgS NEN 1010**

Voor de te realiseren minimaal aantal aansluitingen de tabel uit de NPR 5310:2017 aanhouden

**VENTILATIEVOORZIENINGEN vlgS BOUWBESLUIT**

- art. 3.29 luchtverversing verblijfsgebied, verblijfs- en toiletruimte en badruimte (NEN 1087)
- art. 3.30 thermische comfort (NEN 1087)
- art. 3.31 regelbaarheid (NEN 1087)
- art. 3.32 luchtverversing overige ruimten (NEN 1087)
- art. 3.33 plaats en opening (NEN 1087)
- art. 3.34 luchtkwaliteit (NEN 1087)

**VENTILATIEVOORZIENINGEN vlgS NEN 1087**

- Minimale eis betreffende ventilatie verblijfsruimten = 1 dm<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> vloeropp.
- VR (vent.rooster -2dB(A))
- toilet            7 dm<sup>3</sup>/sec.                            mech.afzuiging
  - badkamer       14 dm<sup>3</sup>/sec.                            mech.afzuiging
  - keuken           21 dm<sup>3</sup>/sec.                            mech.afzuiging
  - meterkast       1 dm<sup>2</sup> onder en boven deur
  - kruipruimte     1 ventilatierooster per 8m<sup>2</sup> vloeroppervlak
- Voor de ventilatiehoeveelheden per ruimte zie ventilatieberek.
- VR = Ventilatiooster, Duoline 23ZR, 22,6 ltr/s

**WERJING VAN RATTEN EN MUIZEN vlgS BOUWBESLUIT**

Bescherming van ratten en muizen vlgS afdeling 3.10 een uitwendige scheidingsconstructie heeft geen openingen die breder zijn dan 0,01 m.

**RIOLERING DWA EN HWA vlgS BOUWBESLUIT**

- DWA artikel 6.16 Afvoer van huish. afvalwater (NEN 3215)
- HWA artikel 6.17 Afvoer van hemelwater (NEN 3215)

**KOZIJNEN EN VLOERLUIK**

onderdeel	materiaal
deuren thermische schil	rondom kierdichting
buitendeuren	rondom kierdichting
beweegbare ramen	rondom kierdichting
kruipluik met omranding	rondom kierdichting
totaal gebouw	deuren       dagm. 900x2300

raam- en deurbeslag volgens politiekeurmerk veilig wonen deuren, ramen en kozijnen die vlgS NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, moeten, vlgS NEN 5096, voldoen aan de in de norm aangegeven weerstandsklasse 2

**TRAPPEN vlgS BOUWBESLUIT AFD. 2.5 ART. 2.33**

op- en aantrede	max. 188mm / min. 220mm 800 - 1000+ v.k. trede
leuning	min. 1000+ vloer
balustrade op vloer	tussenruimte spijlen max. 100 geen opstapmogelijkheden tussen 200-700+ vloer
afscheiding	wand of balustrade beide zijden trap

**BRANDVEILIGHEID**

- Het bedrijfspand bestaat uit meerdere brandcompartimenten, oppervlakte > 2.500 m<sup>2</sup>
- Het gehele gebouw dient te worden voorzien van een brandmeldinstallatie conform NEN 2535, bewakingsomvang: niet-automatisch zonder doormelding.
- Van deze installatie dient een PvE ter goedkeuring aan de brandweer te worden voorgelegd.
- Het gehele gebouw dient te worden voorzien van een ontruimingsinstallatie conform NEN 2575.
- Van deze installatie dient een PvE ter goedkeuring aan de brandweer te worden voorgelegd.

Van de nood- en transparantieverlichting dient door de installateur een tekening in 2-voud ter goedkeuring aan de brandweer te worden voorgelegd.

# Voorgevel



**Voorgevel  
tussenunit  
als getekend:  
nrs. 8b, 8d, 8f, 8h,  
8k, 8m, 8o, 8q, 8s**

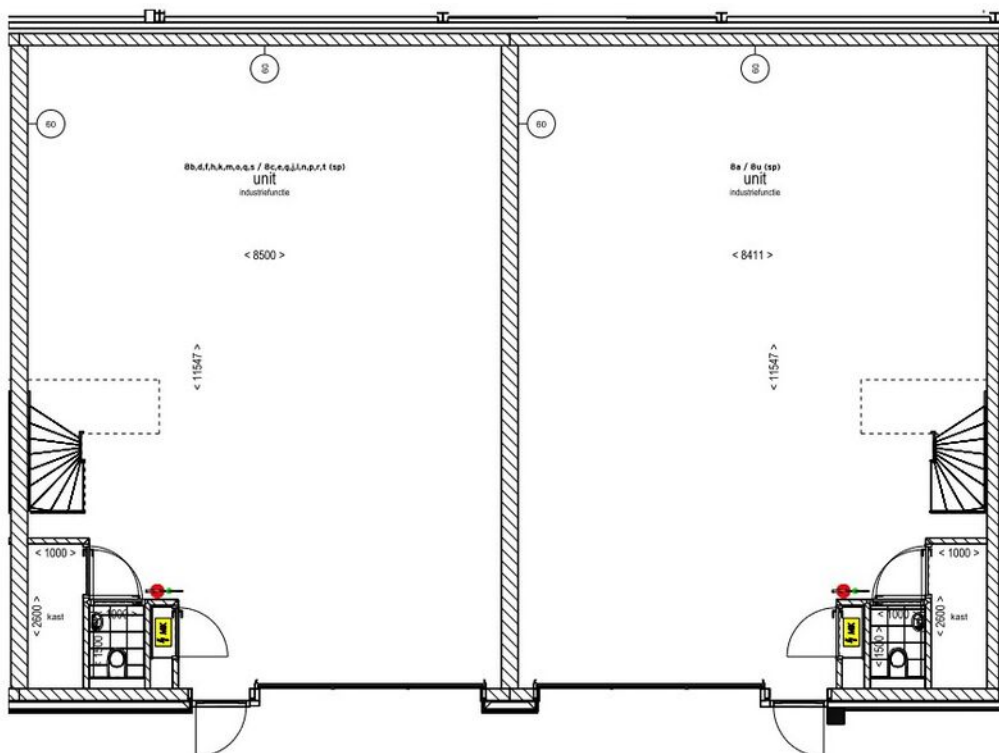
**als gespiegeld:  
nrs. 8c, 8e, 8g, 8j,  
8l, 8n, 8p, 8r, 8t**

**Voorgevel  
hoekunit  
als getekend:  
nr. 8a**

**als gespiegeld  
nr. 8u**



# Plattegrond begane grond



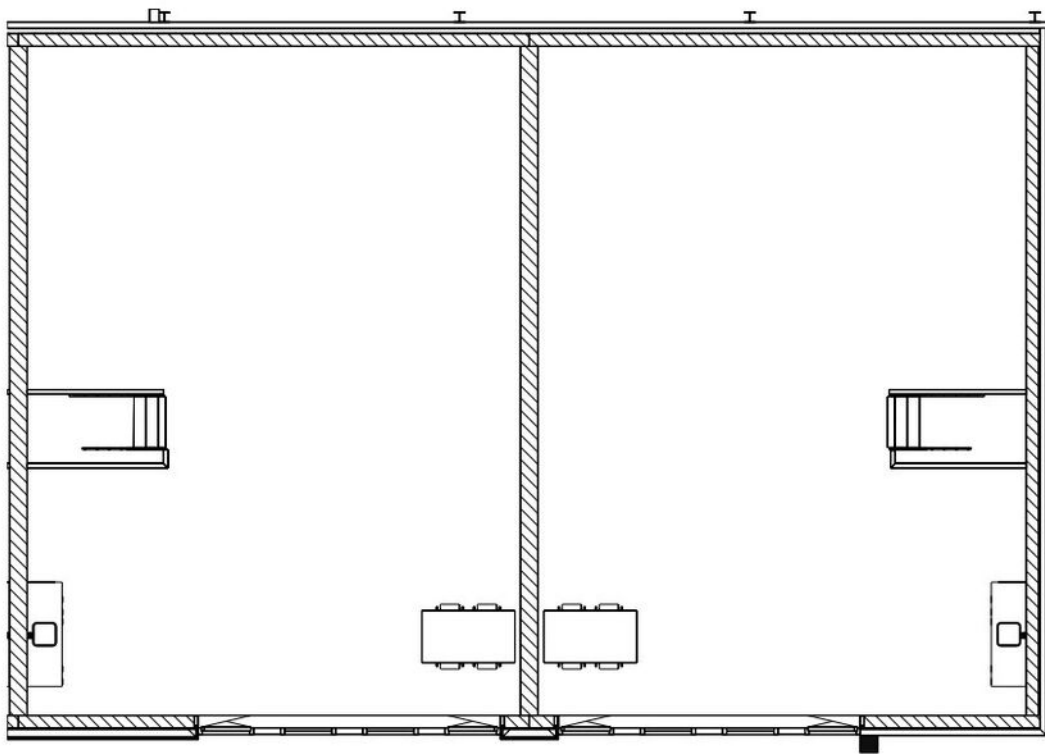
**Begane grond  
tussenunit**  
als getekend:  
nrs. 8b, 8d, 8f, 8h, 8k, 8m, 8o, 8q, 8s

als gespiegeld:  
nrs. 8c, 8e, 8g, 8j, 8l, 8n, 8p, 8r, 8t

**Begane grond  
hoekunit**  
als getekend:  
nr. 8a

als gespiegeld  
nr. 8u

# Plattegrond verdieping



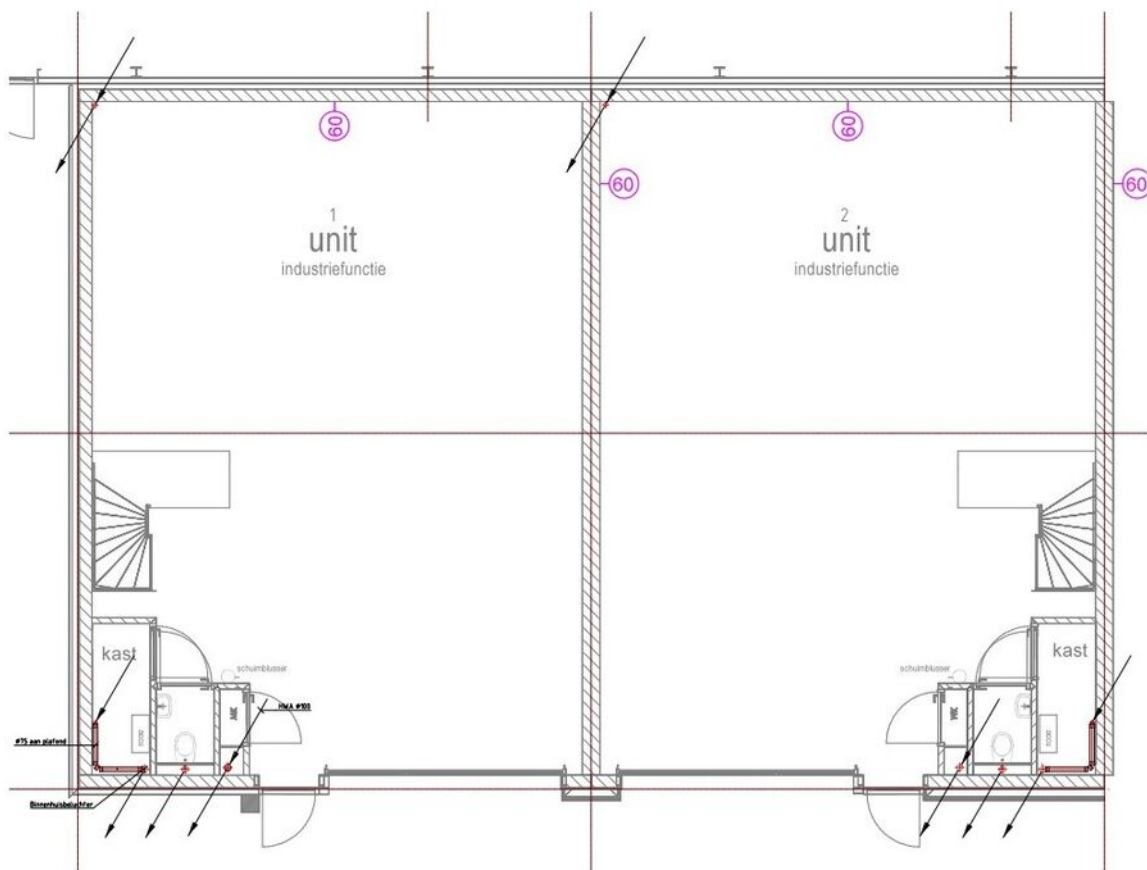
**Verdieping  
tussenunit  
als getekend:  
nrs. 8b, 8d, 8f, 8h, 8k, 8m, 8o, 8q, 8s**

**als gespiegeld:  
nrs. 8c, 8e, 8g, 8j, 8l, 8n, 8p, 8r, 8t**

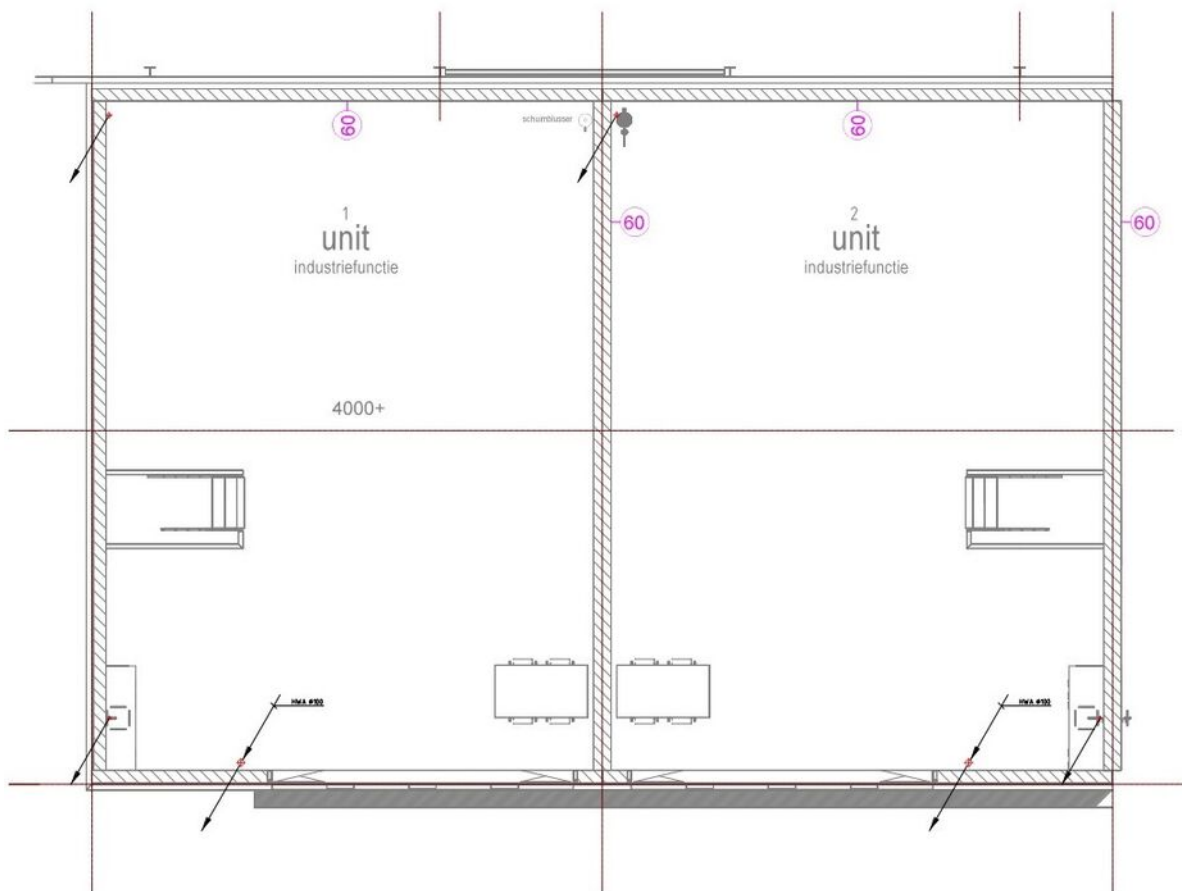
**Verdieping  
hoekunit  
als getekend:  
nr. 8a**

**als gespiegeld  
nr. 8u**

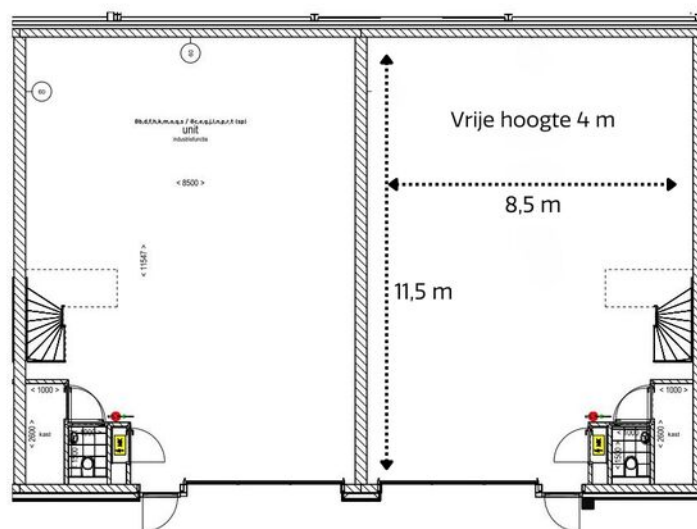
# Installatietekening BG



# Installatietekening verd.



# Plattegrond incl afmeting

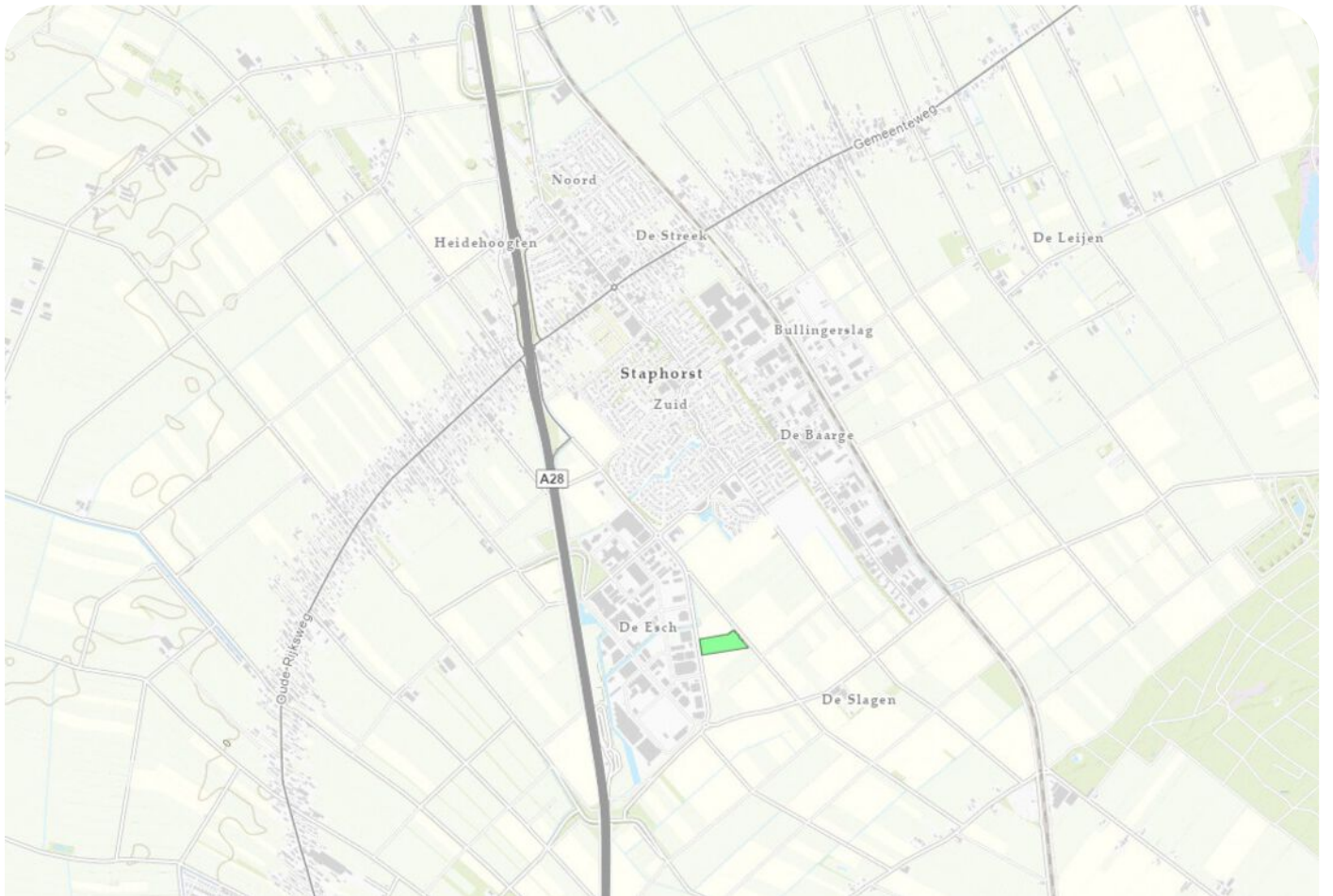


**Begane grond  
tussenunit  
als getekend:  
nrs. 8b, 8d, 8f, 8h, 8k, 8m, 8o, 8q, 8s**

**als gespiegeld:  
nrs. 8c, 8e, 8g, 8j, 8l, 8n, 8p, 8r, 8t**

**Begane grond  
hoekunit  
als getekend:  
nr. 8a**

**als gespiegeld  
nr. 8u**







# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: M.J. van der Sluis



<p><b>12345</b> 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>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Staphorst</p> <p>Sectie AA</p> <p>Perceel 6770</p>	
--	---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 december 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.

# Bestemmingsplan



**Ruimtelijkeplannen.nl**

ADRES: buitenes 8 staphorst  
 PLANNAAM OF -NUMMER: X Q

**Buitenes 8a, 7951SR Staphorst**

GEMEENTE (7) PROVINCIE (12) RIJK (7)

**BESTEMMINGSPANNEN**

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen? **OPEN KEUZEHULP**

- P** Voorbereidingsbesluit Zonneparken voorbereidingsbesluit vastgesteld (2023-10-11)
- G** **Bedrijventerrein De Esch IV** bestemmingsplan onthetroepelijk (vastgesteld 2021-09-21)
- G** **Bedrijventerrein De Esch IV 2021** exploitatieplan onthetroepelijk (vastgesteld 2021-09-21)
- G** **Kleinschalige windturbines** bestemmingsplan onthetroepelijk (vastgesteld 2020-06-23)
- G** **Veegplan Buitengebied** bestemmingsplan onthetroepelijk (vastgesteld 2019-07-10)

**STRUCTUURVISIES**

**Bedrijventerrein De Esch IV**  
 Gemeente Staphorst  
 bestemmingsplan  
 onthetroepelijk (vastgesteld 2021-09-21)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

**211244.8, 516105.7**

- Enkelbestemming Bedrijventerrein
- Bouwvlak
- Funcieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3.1

# Artikel 3 Bedrijventerrein

## 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' **Bedrijventerrein** ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 2**', bedrijven tot en met categorie 2 van [Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten](#)
- b. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.1**', bedrijven tot en met categorie 3.1 van [Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- c. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.2**', bedrijven tot en met categorie 3.2 van [Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- d. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 4.1**', bedrijven tot en met categorie 4.1 van [Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- e. gebouwen, een bedrijfswoning daar niet onder begrepen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
- h. terreinen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. ontsluitingswegen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

en waarbij:

- m. detailhandel niet is toegestaan, tenzij dit plaatsvindt in het kader van bedrijfsvoering en uitsluitend voor zo ver dit is aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf en daaraan ondergeschikt is;
- n. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- o. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- p. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het besluit M.E.R. niet zijn toegestaan;
- q. zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan, tenzij anders in dit plan geregeld;
- r. voorzien moet zijn in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de normering als vermeld in de Nota parkeerkentgetallen gemeente Staphorst, die op 27 november 2018 in werking is getreden, of diens rechtsopvolger.

## 3.2 Bouwregels

Op de voor ' **Bedrijventerrein** ' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

### 3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen zijn slechts toegestaan binnen een bouwvlak;
- b. het maximale bebouwingspercentage is 70% van het bedrijfskavel;
- c. de maximale bouwhoogte is 15 meter;
- d. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen;
- e. de minimale afstand van de voorzijde van de bebouwing tot aan de kavelgrens is 8 meter;
- f. in afwijking van het bepaalde onder d. geldt dat voor bedrijven met de voorgevel aan de Oude Achthoevenweg een minimale afstand van de voorzijde van de bebouwing tot aan de kavelgrens 3 meter bedraagt;
- g. een gebouw waarbij gelet op de omvang of functie daarvan ruimte nodig is voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen mag alleen worden gebouwd indien uit de aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd;
- h. representatieve gevels moeten in de rooilijn worden geplaatst.

### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen is 2 meter;
- b. bouwhoogte van reclame- en vlaggenmasten mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- c. bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 10 meter bedragen.

## 3.3 Nadere eisen

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;

- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

#### 3.4.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde:

- a. in [3.2.1](#) onder d en kan worden toegestaan dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 0 meter mag bedragen, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en veiligheid in geval van calamiteiten.

#### 3.4.2 Afwegingskader

Een in [3.4.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

#### 3.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. bewoning van bedrijfsruimten;
- b. het gebruik van de gronden of bouwwerken op een bedrijfskavel door meerdere afzonderlijke bedrijven;
- c. het gebruik van de gronden of bouwwerken voor internetverkoop, voor zover de aangeboden producten op locatie kunnen worden afgehaald;
- d. het gebruik van een [Stookinstallatie](#) voor gas, olie, kolen en vergelijkbare stookinstallaties, welke stikstofemissie met zich mee brengt, uitgezonderd voertuigen;
- e. het parkeren in openbaar toegankelijk gebied.

#### 3.5.2 Grote bedrijfskavel

- a. de minimale grootte van een bedrijfskavel mag niet minder bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup>;
- b. de maximale grootte van een bedrijfskavel mag niet meer bedragen dan 30.000 m<sup>2</sup>.

#### 3.5.3 Opslag en afval

Opslag van roerende zaken dient achter de voorgevelrooilijn plaats te vinden.

#### 3.5.4 Inritten

Per 30 strekkende meters is maximaal één inrit toegestaan met een maximale breedte van 8 meter.

#### 3.5.5 Windturbines

- a. Voor zover het niet op grond van een andere bepaling van de planregels kan worden toegestaan, kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bepalingen in [Artikel 3](#) voor het plaatsen van één (of meer) kleinschalige windturbine(s), mits voldaan wordt aan het toetsingskader uit de beleidsregels kleinschalige windturbines zoals opgenomen in [Bijlage 2](#).
- b. Bij de toepassing van lid [3.5.5](#) onder a dient in ieder geval in acht te worden genomen dat:
  1. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot beperking van de gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden en/of binnen andere bestemming, waarbij rekening wordt gehouden met:
    - de bezonningssituatie;
    - de lichttoetreding;
    - zichtlijnen of visuele hinder;
    - het optreden van slagschaduw of;
    - de mogelijkheden tot voortzetting c.q. uitbreiding van een bestaand bedrijf;
  2. de energieopwekking niet is bedoeld voor commerciële doeleinden.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.6.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde:

- a. in lid **3.1** en kunnen tevens bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#) of die volgens de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#) van een hogere categorie zijn, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie, met dien verstande dat:
  - 1. Bevi-inrichting niet zijn toegestaan;
  - 2. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
  - 3. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
  - 4. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het besluit M.E.R. 1994 niet zijn toegestaan.
- b. in lid **3.1** onder m en kan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijfsterrein-volumineuze detailhandel" volumineuze detailhandel in auto's, boten, caravans en campers worden toegestaan voor zover de totale bruto-vloeroppervlakte van de showroom niet meer dan 5.000 m<sup>2</sup>, als onderdeel van de maximale toegestane bebouwing van 70%, bedraagt;
- c. in lid **3.5.1** onder b en kan ten behoeve van een bedrijfsverzamelgebouw en of de vestiging van meerdere bedrijven per bedrijfskavel, het gebruik van de gronden en bouwwerken op een bedrijfskavel door meerdere afzonderlijke bedrijven worden toegestaan, waarbij de gemiddelde kaveldiameter per bedrijf minimaal 1000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. in **3.5.2** onder b en kan worden toegestaan dat de maximale grootte van een bedrijfskavel wordt verhoogd tot 40.000 m<sup>2</sup>;
- e. in lid **3.1** onder q en kan verhuur van kleinschalige kantoorruimte aan derden onderdeel uitmakend van een reeds bestaand bedrijfspand worden toegestaan.

### **3.6.2 Afwegingskader**

Een in lid **3.6.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid;

en tevens wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de normering als vermeld in de Nota parkeerkentgetallen gemeente Staphorst, die op 27 november 2018 in werking is getreden, of diens rechtsopvolger.

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT		
		nummer												
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW											
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:											
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	D	3.1	2	G	1	
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	2	1	G	1	
014	016	3	- plantsoendienst en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1	3.1	2	G	1	
014	016	4	- plantsoendienst en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	2	1	G	1	
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN											
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:											
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservefabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100	C	50	R	100	3.2	2	G	2
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservefabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50	C	30	3.1	50	3.1	1	G	1
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservefabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	10	3.1	50	3.1	1	G	1
151	101, 102	7	- bionslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	50	3.1	1	G	1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1	50	3.1	2	G	1
1531	1031	0	Aardappelproducten fabrieken:											
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50	R	50	50	3.1	1	G	1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservefabrieken:											
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100	C	10	100	100	3.2	1	G	1
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100	C	10	100	100	3.2	2	G	2
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100	C	10	100	100	3.2	2	G	2
1551	1051	0	Zuivelproducten fabrieken:											
1551	1051	3	- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	C	50	R	100	3.2	2	G	1
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100	C	50	R	100	3.2	2	G	2
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	0	2	30	2	1	G	1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:											
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C	10	30	30	2	1	G	1
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100	C	30	100	100	3.2	2	G	2
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C	30	100	100	3.2	2	G	2
1583	1081	0	Suikerfabrieken:											
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	30	100	100	3.2	2	G	2
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	30	30	2	1	G	1
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30	30	R	100	3.2	2	G	2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	10	30	2	1	G	1
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	10	50	50	3.1	2	G	2
1586	1083	0	Koffiebrandijen en theepekkerijen:											
1586	1083	2	- theepekkerijen	100	10	30	10	30	100	100	3.2	2	G	1
1589.2	1089	0	Soep- en soeparoma-fabrieken:											
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	50	100	100	3.2	2	G	2







SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES		
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
30	26, 28, 33	A	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-										
314	272		100	30	100	50	100	3.2	2 G	2 B	L	
316	293		30	10	30	10	30	2	1 G	1		
32	26, 33	-										
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1 B		
3210	2612		50	10	50	30	50	3.1	1 G	2 B		
33	26, 32, 33	-										
33	26, 32, 33	A	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
34	29											
343	293		30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2		
36	31	-										
361	310		50	50	100	30	100 D	3.2	2 G	2 B		
361	9524	1	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321	2	30	10	10	10	30	2	1 G	1 B		
363	322		30	10	30	10	30	2	2 G	2		
364	323		30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
365	324		30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
3663.1	32991		0	30	30	0	30	2	1 P	1		
3663.2	32999		30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2		
40	35	-										
40	35	B0										
40	35	B1	100	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1 L		
40	35	B2	50	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1 L		
40	35	C0										
40	35	C1	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1 B		
40	35	C2	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1 B		
40	35	C3	0	0	100 C	50	100	3.2	1 P	2 B		
40	35	D0										
40	35	D3	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	D5	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P	1		
45	41, 42, 43	-										
45	41, 42, 43	0	10	30	100	10	100	3.2	2 G	2 B		
45	41, 42, 43	1	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1 B		
45	41, 42, 43	2	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1 B		
45	41, 42, 43	3	0	10	30	10	30	2	1 G	1 B		
50	45, 47	-										
501, 502, 504	451, 452, 454		10	0	30	10	30	2	2 P	1 B		
501	451		10	10	100	10	100	3.2	2 G	1		
5020.4	45204	A	10	30	100	10	100	3.2	1 G	1		

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT	
		nummer											
5020.4	45204	B Autobekledingen	0	0	10	10	10	1	1 G				
5020.4	45204	C Autospuitmachines	50	30	30	30	R	50	3.1	1 G	1 B	L	
5020.5	45205	Autowassers	10	0	30	0	0	30	2	3 P	1		
503.504	453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	0	30	2	1 P	1		
505	473	Benzineservisestations:											
505	473	3 - zonder LPG	30	0	30	10	0	30	2	3 P	1 B		
51	46	- GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING											
5122	4622	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	0	30	2	2 G	1		
5132, 5133	4632, 4633	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoïden	10	0	30	50	R	50	3.1	2 G	1		
5134	4634	Grth in dranken	0	0	30	0	0	30	2	2 G	1		
5135	4635	Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	0	30	2	2 G	1		
5136	4636	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	0	30	2	2 G	1		
5137	4637	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	0	30	2	2 G	1		
514	464, 46733	Grth in overige consumptieartikelen	10	10	30	10	0	30	2	2 G	1		
5153	4673	Grth in hout en bouwmaterialen:											
5153	4673	1 - algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	0	50	3.1	2 G	2		
5153	4673	2 - algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:											
5154	4674	1 - algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	0	50	3.1	2 G	2		
5154	4674	2 - algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	0	30	2	1 G	1		
5155.1	46751	Grth in chemische producten	50	10	30	100	R	100	D	2 G	2 B		
5155.2	46752	Grth in kunststoffen	30	30	30	30	R	30	2	1 G	1		
5156	4676	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	0	30	2	2 G	2		
5157	4677	0 Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	0	100	3.2	2 G	2 B		
5157	4677	1 - autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	0	50	3.1	2 G	2 B		
5157.2/3	4677	0 Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	0	100	D	2 G	2 B		
5157.2/3	4677	1 - overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	0	50	3.1	2 G	2 B		
518	466	Grth in machines en apparaten:											
518	466	1 - machines voor de bouwrijverheid	0	10	100	10	0	100	3.2	2 G	2		
518	466	2 - overige	0	10	50	0	0	50	3.1	2 G	1		
519	466, 469	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	0	30	2	2 G	1		
60	49	- VERVOER OVER LAND											
6022	493	Taxibedrijven	0	0	30	0	0	30	2	2 P	1		
6023	493	Touringcarbedrijven	10	0	100	0	0	100	3.2	2 G	1		
6024	494	Goederenvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100	0	0	100	3.2	3 G	1		
6024	494	1 - Goederenvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50	0	0	50	3.1	2 G	1		
603	495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30	0	0	30	D	1 P	1 B		
63	52	- DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER											
6312	52102, 52109	A Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	0	0	50	D	2 G	2		
6312	52109	B Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	0	0	30	2	2 G	1		

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE			INDICES			
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT			
6321	5221	2 Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2	2 G	1					
64	53	- POST EN TELECOMMUNICATIE													
642	61	- GSM en UMITS-stuinzenders (inclen bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2					
70	41, 68	- VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED													
70	41, 68	A Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1					
71	77	- VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN													
711	7711	- Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1					
712	7712, 7739	- Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1					
713	773	- Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1 B					
714	774	- Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2					
72	62	- COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIE-TECHNOLOGIE													
72	62	A Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1					
72	58, 63	B Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1					
73	72	- SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK													
731	721	- Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1					
732	722	- Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1					
74	63, 69m71, 73, 74, 77, 78, 80m82	- OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING													
747	812	- Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1 B					
7481.3	74203	- Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1 B					
7484.4	82992	- Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1					
90	37, 38, 39	- MILIEUDIENSTVERLENING													
9001	3700	B rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1					
9002.1	381	A Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1					
9002.1	381	B Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1 B					
93	96	- OVERIGE DIENSTVERLENING													
9301.1	96011	A Wassenijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1					
9301.1	96011	B Tapjireinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1 L					
9301.2	96012	- Chemische wassenijen en verveljen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1 B L					
9301.3	96013	A Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1					
9301.3	96013	B Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1					
9302	9602	- Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1					
9304	9313, 9604	- Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1					
9305	9609	A Dierenasiels en -pensjons	30	0	100 C	0	100	3.2	1 P	1					
9305	9609	B Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1					

# Hypotheeken

Bij grote stappen en belangrijke beslissingen hoort ook een financiële situatie. Er komen daarbij veel vragen op je af: hypotheeken, verzekeringen, aktes, nota's, overdrachtsbelasting, en nog veel meer.

## 75 jaar onafhankelijk hypotheekadvies op maat

Wij begrijpen dat een goed gevoel en vertrouwen in onze hypotheekadviseur belangrijk is. Dat is ook de reden dat wij altijd starten met een vrijblijvend gesprek waarin we de mogelijkheden met je doornemen, maar ook met Staphorster gastvrijheid elkaar leren kennen.

## Jouw wensen vertaald door onze mensen

Wij luisteren naar jouw persoonlijke verhaal, vragen en toekomstige dromen en daarna zetten we alles samen in een compleet financieel plan. Zo kun jij bouwen op 75 jaar ervaring en succesvolle onafhankelijke hypotheekaanvragen. Er is altijd een pakket dat bij je past.

## Gratis kennismakingsgesprek

Wat houdt Boertjes gratis onafhankelijk hypotheekadvies precies in?

- We leren elkaar kennen, zodat ons advies echt op maat is. We kijken samen naar de financiële mogelijkheden en bieden inzicht in de meest gunstige opties voor jouw unieke situatie.
- Vast aanspreekpunt die elke werkdag voor je beschikbaar is.
- We maken direct een accurate inschatting van de maandlasten.
- We geven informatie over verschillende hypotheektarieven en hypotheekvormen op basis van je wensen.
- We laten zien hoe de kosten van het hypotheekadvies zelfs aftrekbaar zijn van de inkomstenbelasting.

Het doel is dat je na het onafhankelijke hypotheekadvies van onze erkend financieel adviseur, Alfred Meedendorp, duidelijk weet waar je aan toe bent. Daarmee heb je de zekerheid en rust om een passende hypotheek te kiezen.

## Gratis hypotheekadvies

Je kunt ons bellen voor een eerste gesprek op: 0522-462844.  
Of vul eenvoudig en snel het contactformulier op onze website in.  
Dan nemen wij contact met je op.

Wij ontmoeten je graag op ons kantoor of bij jou thuis!



# Makelaardij

Heb je zojuist je nieuwe thuis gevonden? Wij kunnen je ook helpen met het verkopen van je huidige woning! Wanneer je plannen hebt om te verhuizen of verbouwen, dan spelen de financiën een belangrijke rol. Bij zowel verbouwen als verhuizen is het van belang te weten wat de actuele verkoopwaarde van je woning is. En als je gaat verkopen, dan wil je het optimale verkoopresultaat behalen. Bij Boertjes kun je bouwen op 75 jaar ervaring en actuele marktkennis van woningen, paardenobjecten, bedrijfspanden en agrarische objecten. Voor iedere sector hebben wij gespecialiseerde makelaars die aangesloten zijn bij de NVM-vakgroep.

Onze verschillende diensten kun je naar eigen behoefte combineren. Maak je gebruik van meerdere diensten? Dan hebben we extra korte lijnen en ontvang je zelfs een korting op de courtage!

## Verkoop en aankoop in één

Het verkopen van je oude huis en het kopen van een nieuw thuis gaan vaak samen. Misschien heb je je nieuwe thuis al gevonden en verkoop je daarna het oude, of andersom. Hoe je het ook wilt doen, Boertjes maakt samen met jou een plan van aanpak, zodat je altijd weet wanneer, welke stappen genomen moeten worden. En voor een optimaal verkoopresultaat helpen wij je de woning zo gunstig mogelijk in de verkoop te zetten. Daarbij stemmen we alle processen zoveel mogelijk op elkaar af.

## Taxaties

Besluit je uiteindelijk toch om een ander huis te kopen? Voor alle soorten taxaties op het gebied van onroerend goed kun je bij ons terecht. Wij zijn aangesloten bij het NWWI (Nederlands Woning Waarde Instituut) en zijn bevoegd om gevalideerde taxaties uit te voeren. Een gevalideerd-rapport is noodzakelijk bij de aanvraag van een hypotheek van een woning. Een taxatierapport kan ook nodig zijn bij o.a. een boedelscheiding of andere fiscale doeleinden.

Wij zijn op de hoogte van alle wet- en regelgeving omtrent ruimtelijke ordening, milieuwetgeving en bouwkundige zaken. Ook staan we ingeschreven in het NRVT-register, wat ons verplicht op een deskundige wijze te taxeren en ons jaarlijks te laten bijscholen. Prettig voor jou, want zo ben je zeker van de juiste kennis en ervaring.

Ook zijn wij gecertificeerd TMI-taxateur en hebben veel ervaring met het taxeren van bedrijfsobjecten, paarden- en agrarische objecten. Je ontvangt een zeer goed onderbouwd en transparant taxatierapport die goedgekeurd is bij alle geldverstrekkers. Als specialist op het gebied van paardenobjecten, worden we ingeschakeld voor taxaties in heel Nederland.

Wil je meer informatie over onze diensten?  
Neem dan contact met ons op!



# Interesse? En nu?

Je hebt een object bekeken via internet of tijdens een bezichtiging en de brochure uitgebreid doorgenomen. Naar aanleiding van wat je hebt gezien, wil je wel verdere stappen ondernemen. Nu zijn er enkele acties die je kunt doorlopen. Het volledige aankoopproces hebben we voor je omschreven bij de mogelijkheden voor aankoopbegeleiding.

Hebben wij het huis in verkoop? Dan treden wij op namens de verkoper. Het staat je dan natuurlijk vrij om een eigen NVM-aankoopmakelaar mee te nemen die jouw belangen behartigt.

## Bieding uitbrengen

Biedingen mogen telefonisch of per e-mail worden doorgegeven aan de makelaar waarmee de bezichtiging heeft plaatsgevonden. De contactgegevens zijn te vinden op het visitekaartje bij de brochure. Nog makkelijker kan dit via onze website:

- Bezoek onze website [www.boertjes.nl](http://www.boertjes.nl) en zoek naar het betreffende object.
- Klik op het object.
- Ga naar het kopje "Bieden".
- Via dit formulier kun je de bieding kenbaar maken. Ook eventuele voorbehouden kunnen doorgegeven worden.
- Vul de gegevens volledig in.
- Klik op de knop "Breng bod uit".

De bieding zullen wij bespreken met de eigenaar en brengen je zo snel mogelijk op de hoogte van een antwoord en/of tegenvoorstel. Zodra je op het bod een tegenvoorstel van ons heeft ontvangen zijn we in onderhandeling.

## Bankgarantie of waarborgsom

Wanneer je bod en voorwaarden zijn geaccepteerd komt een koopovereenkomst tot stand. Bij de koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper, binnen 2 weken na de definitieve overeenkomst, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in onze overeenkomsten, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen.

### Is dit niet jouw nieuwe thuis?

Mocht je na een bezichtiging toch geen interesse hebben, laat het dan ook even weten en vertel daar gerust bij waarom je er vanaf ziet. Voor verkopers is het prettig om feedback te krijgen, zodat zij daar misschien wat aan kunnen doen. Voor jou willen wij graag meedenken of wij een ander geschikt object kunnen aanbieden of misschien kunnen wij helpen met de aankoop van een object dat bij een andere makelaar te koop staat.

## Het aankoopproces

Je bent van plan een nieuw huis te kopen. Boertjes Makelaardij kan je daarbij helpen als aankoopmakelaar. Hoe zit het aankoopproces eruit?

### Stap 1. Geschikte woning zoeken

### Stap 2. Bezichtigen

### Stap 3. Extra onderzoek

### Stap 4. Onderhandelen

### Stap 5. Ondertekening koopovereenkomst

### Stap 6. Je woning financieren

### Stap 7. Naar de notaris

### Stap 1: Geschikte woning zoeken

Boertjes helpt je bij het zoeken naar een woning die bij je past. Wij zullen je aanraden een kijkje te nemen in de gemeenten/ buurten/wijken die je aanspreken. Zo krijg je inzicht in de voorzieningen die er in je (nieuwe) woonomgeving zijn en welke je belangrijk vindt. Check [www.funda.nl](http://www.funda.nl) regelmatig op nieuwe woningen, zodat je steeds beter weet wat je wilt kopen.

Wij vergelijken je woonwensen met de woningen in de NVM-database. Door onze ervaring kunnen we een goede selectie maken uit het actuele aanbod om zo tot de juiste match te komen. Wij hebben kennis van de lokale woningmarkt en snel zicht op de woningen die nieuw op de markt komen. Zo kunnen we veel speurwerk uit handen nemen.

### TIP: inventariseer je financiële mogelijkheden

Ga, voordat je op woningjacht gaat, langs bij onze hypotheekadviseur zodat je weet wat je kunt en wilt lenen.

### Onderzoeksplicht koper

Van jou als koper wordt verwacht dat je de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die je bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor jouw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. De onderzoeksplicht geldt ook voor juridische aspecten. Hierbij kun je denken aan erfdienstbaarheden, zoals recht van overpad.

### Mededelingsplicht verkoper

De verkoper is verplicht je te informeren over zaken die voor jou van belang kunnen zijn, zoals gebreken. Bijvoorbeeld een lekkage. Dit geldt niet voor gebreken die je zelf kunt zien; bijvoorbeeld kozijnen die verrot zijn of scheuren in muren. De verkoper hoeft je daar niet uitdrukkelijk op te wijzen.

## Stap 2: Bezichtigingen

Als je je oog op een woning hebt laten vallen is het tijd voor een nadere kennismaking. Boertjes regelt een bezichtigingsafspraken en begeleidt je. Loop voor je bezichtiging nog even een rondje door de buurt.

Houd bij de bezichtiging je woonwensen en je toekomstplannen in het achterhoofd. Onze makelaar zal ondertussen de woning kritisch bekijken. Hierbij kijken we onder andere naar het onderhoud van de woning, de aanwezigheid van eventuele gebreken en naar eventuele noodzakelijke reparaties of uit te voeren verbouwingen. We kunnen je ook adviseren een bouwkundig specialist in te schakelen voor nader onderzoek. Daarnaast informeren we naar praktische zaken, zoals het aantal andere bezichtigingen en welke biedingsprocedure wordt gehanteerd.

## Stap 3: Extra onderzoek

Behalve bouwkundig onderzoek, is het ook van belang uitgebreid onderzoek te doen naar andere zaken. Daarnaast neemt nemen we je werk uit handen door onderzoek te doen naar bijvoorbeeld:

- Bestemmingsplannen
- Milieuaspecten
- Relevante gegevens in het Kadaster
- Status en verplichtingen van Vereniging van Eigenaren
- Aanwezigheid energielabel

## Stap 4: Onderhandelen

Als je een bepaalde woning wilt kopen adviseert je makelaar je over de beste biedingsstrategie op basis van alle verzamelde informatie. We helpen je bij het vaststellen van een strategisch openingsbod. Als taxateur hebben we veel ervaring met het bepalen van de juiste waarde en in de NVM-database kunnen we zien wat de marktwaaarde is van vergelijkbare woningen.

Bij het uitbrengen van het bod, kan je deze - indien gewenst - van ontbindende voorwaarden voorzien. Op basis van deze voorwaarden kan een koopovereenkomst alsnog ontbonden worden.

## Stap 5: Ondertekening Koopovereenkomst

Als de verkoper je bod heeft geaccepteerd, kan de koopovereenkomst worden opgesteld. Je loopt deze samen met je makelaar door om zeker te zijn dat alles klopt en duidelijk is wat er in staat.

Als alles in orde is dan ondertekenen jij en de verkoper de koopovereenkomst. Jij en de verkoper ontvangen een kopie van de overeenkomst. Zodra de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend ontstaat de koop. De makelaar stuurt de getekende koopovereenkomst naar de notaris, samen met een kopie van je paspoort of rijbewijs.

## Drie dagen bedenktijd

Als jij en de verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend, gaat de wettelijke bedenktijd van drie dagen voor de koper in. Dat betekent dat je binnen deze tijd alsnog kunt afzien van de koop.

## Stap 6: Je woning financieren

Wanneer de koopovereenkomst getekend is dien je je financiering definitief rond te maken.

Dit gebeurt meestal in de vorm van een hypotheek. Aan de hand van de koopsom, eventuele verbouwingsplannen, eventueel eigen geld en de zogenaamde kosten koper (de kosten van de kadastrale inschrijving, overdrachtsbelasting en je notariskosten voor het transport), kan je hypotheekadviseur precies vaststellen welk bedrag je aan hypotheek nodig hebt. Neem hiervoor contact op met onze hypotheekafdeling.

Zodra de financiering rond is, stuurt de bank de hypotheekstukken naar de notaris. Voor de datum van levering zorgt de bank dat de hypotheeksom wordt gestort op de derdenrekening van de notaris.

## Taxaties

Meestal is voor de financiering een taxatie van de woning nodig. Hiervoor heb je altijd een taxatierapport van een gecertificeerde taxateur nodig. Je aankoopmakelaar is een gecertificeerd taxateur maar mag geen taxatierapport voor je opstellen. Wij zijn namelijk bij het onderhandelingsproces betrokken. We kunnen je echter wel helpen met het vinden van een andere gecertificeerde taxateur.

## Stap 7: Naar de notaris

Als een datum is vastgesteld voor de overdracht van de woning, is het afwachten tot de notaris de eigendomsoverdracht (akte van levering) en de hypotheekakte heeft voorbereid. Meestal krijg je een paar dagen voor de levering van de notaris een concept-leveringsakte, een concept-hypotheekakte en een nota van afrekening.

Controleer altijd of alle gegevens kloppen en neem de tijd om de akten rustig door te lezen. Op de dag van overdracht doorloop je het volgende proces:

- Vlak voor de overdracht inspecteer je samen met je makelaar de woning om te controleren of deze in de afgesproken staat wordt opgeleverd.
- Daarna ga je naar de notaris en teken je de akte van levering en de hypotheekakte.
- Vervolgens zorgt de notaris ervoor dat de akten worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Na deze inschrijvingen ben je officieel eigenaar van je nieuwe woning. Bij de overdracht ontvang je meestal direct de sleutels.

## Gefeliciteerd!

Het koopproces is afgerond. Gefeliciteerd! Je bent eigenaar van je nieuwe woning! Natuurlijk blijft Boertjes Makelaardij & Hypotheken voor je klaar staan mocht je nog vragen hebben of van andere diensten gebruik willen maken.



# Meest gestelde vragen

## over het kopen en verkopen van een woning

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Boertjes makelaardij kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

### 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken –, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

### Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

### 7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### 8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces.

Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

### **9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

### **10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?**

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

### **11. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

### **12. Wat is de NVM No-Risk clause?**

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen woning verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn woning te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van de reeds verkochte woning. Vindt de verkoper een andere koper, die in zijn ogen onder gunstigere voorwaarden de woning wil kopen, zonder de No-Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens de woning aan de tweede koper.

### **13. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?**

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

### **14. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?**

Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij jou in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je maken van

de courtage. Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

### **15. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?**

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwegebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> worden genegeerd. Op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

### **16. Hoe zit het met een energielabel voor een woning?**

Het energielabel voor woningen geeft met labelklassen (A++++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is. Op ieder label staat aangegeven welke mogelijkheden er zijn om de woning energiezuiniger te maken. Sinds 1 januari 2021 wordt het energielabel opgesteld door een gecertificeerd energielabeladviseur. Het energielabel is 10 jaar geldig. Een energielabel is nodig als je een woning wilt verkopen of verhuren. Je bent als eigenaar verplicht het energielabel te tonen in advertenties waarin de woning te koop of te huur wordt aangeboden. Het gaat dan om advertenties in commerciële media, zoals funda, facebook of in lokale bladen. Maar ook in de flyer of op de poster van het makelaarskantoor dat je woning verkoopt of verhuurt. Je bent daarnaast als verkoper of verhuurder verplicht bij oplevering (nieuwbouw), verkoop (transport van de woning) of verhuur het energielabel aan de koper of huurder te geven. De Inspectie Leefomgeving en Transport ziet namens de overheid toe op de naleving van deze verplichtingen en kan aan de verkoper boetes opleggen als hier niet aan wordt voldaan. Je NVM-makelaar kan je hier uiteraard meer over vertellen. Het energielabel kan daarbij ook in je voordeel werken. Hoe energiezuiniger je woning is, hoe waardevoller je woning wordt. Als je woning nog geen energielabel heeft kan de NVM-makelaar je ook doorwijzen naar een gecertificeerd energielabeladviseur.

### **Meer informatie?**

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Neem contact met ons op, wij helpen je graag.

### **Disclaimer**

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Het is mogelijk dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Boertjes Makelaardij & Hypotheken geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en dient in het kader van het BW niet te worden gezien als aanbod, maar als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Alle vermelde prijzen zijn vraagprijzen kosten koper, tenzij specifiek anders vermeld.



# Boertjes

Makelaardij & Hypotheken



Voel je thuis bij  
Boertjes Makelaardij  
& Hypotheken



## Boertjes Makelaardij & Hypotheken

Gemeenteweg 75, 7951 CE Staphorst

0522 462 844 | [staphorst@boertjes.nl](mailto:staphorst@boertjes.nl) | [boertjes.nl](http://boertjes.nl)