

te huur



Stavangerweg 43 20

Groningen

Huurprijs € 925 p.m.



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
97 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
0 m²

INHOUD

AANTAL SLAAPKAMERS

BOUWJAAR
2006

ENERGIELABEL

VERWARMING

C.V. KETEL

ISOLATIE





Omschrijving

Op zoek naar een hoogwaardige opslagruimte in de stad Groningen?

Dan is hier uw kans! Het aangeboden is gelegen in het bedrijfsverzamelgebouw "Box-center I" aan de Stavangerweg op bedrijventerrein "Eemspoort" en nabij uitvalswegen en de A7. De bedrijfshal beschikt over ca. 86 m² bvo en is hiermee de grootste unit in het verzamelgebouw dat bestaat uit 24 units. Het binnenterrein is volledig bestraat en toegankelijk middels een op afstand te openen poort.

Gebouwdetails

De bedrijfshal beschikt over ca. 87 m² bvo (afm. 16 m x 5,45 m (lxb)) en vrije hoogte van ca. 4 meter en is voorzien van een elektrische overheaddeur van ca. 3,0 m x 3,20 m (hxb) met separate loopdeur, eigen meterkast met tussen meter en beschikt over 2 groepen (220V; 16 amp) en 1 groep voor krachtstroom (380V ;16 amp) en eigen wateraansluiting. Daarnaast beschikt de hal over een eigen toiletgroep, spoelbak en eenvoudig kantoortje. Verlichting middels TL-verlichting. Door opdrachtgever is er extra bergruimte gecreëerd op de verdieping van ca. 10 m². Het plaatsen van een heater(s) is mogelijk.

Constructie

Staalskeletbouw op onderheide ringbalk, de buiten gevelbekleding aan de achterzijde bestaat uit dubbelwandige damwandprofielplaten met thermische isolatie, twee kunststof kozijnen voorzien van dubbelglas, de gevelbekleding aan de voorzijde (binnenplein) bestaat uit gewassen granietgranulaat betonelementen en schuine oversteek is bekleed met golfprofielplaten en aan de binnenzijde voorzien van thermische isolatie, de scheidingswanden zijn gemaakte van geïsoleerde (brand- en geluidwerend) sandwichpanelen, de gewapende betonvloer is voorzien van vloerisolatie en heeft een toegestane vloerbelasting van 500 kg/m² en dakconstructie bestaande uit stalen profielplaten voorzien van isolatie en bitumineuze dakbedekking.

Gebruik en bestemming

Het toegestane gebruik van de unit is bedrijfsruimte/opslagruimte. Voor afwijken van dit gebruik is toestemming van de VvE verplicht. Het aangeboden valt onder het Bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidoost en is aangewezen als 'bedrijventerrein' en aanduiding 'Wro-zone - ontheffingsgebied I'. Of het door huurder beoogde gebruik binnen het bestemmingsplan valt, dient door de huurder zelf bij de gemeente te worden gecontroleerd. Het verkrijgen van de benodigde toestemming(en) en/of vergunning(en) van overheidswege dient door huurder zelf en voor eigen rekening te geschieden.

Kernelementen huurovereenkomst

Huurprijs : € 970,- per maand (inclusief servicekosten) bij vooruitbetaling te voldoen per maand.

Huurtermijn : bij voorkeur 5 jaar, eventueel ander looptijden in nader overleg mogelijk

Verlenging : 5 (vijf) + 5 (vijf) optie jaren

Opzegtermijn : 12 (twaalf) maanden

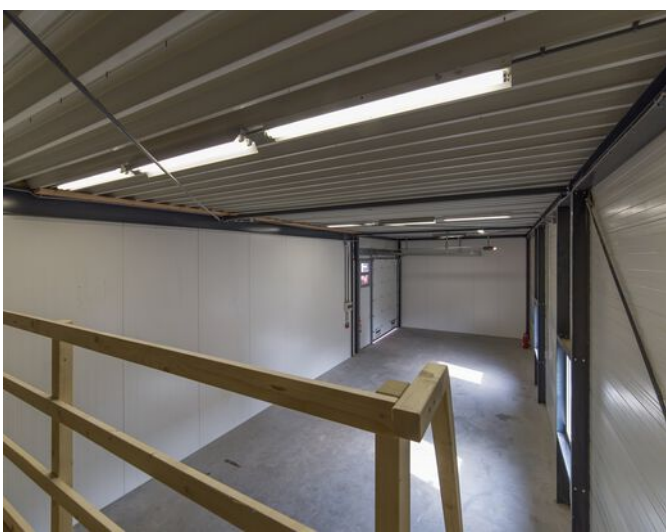
Servicekosten : Servicekosten ter hoogte van ca. € 45,- per maand is inclusief. Hierin zijn de kosten voor het (normaal) waterverbruik inbegrepen. De kosten voor elektra worden naar rato in rekening gebracht.

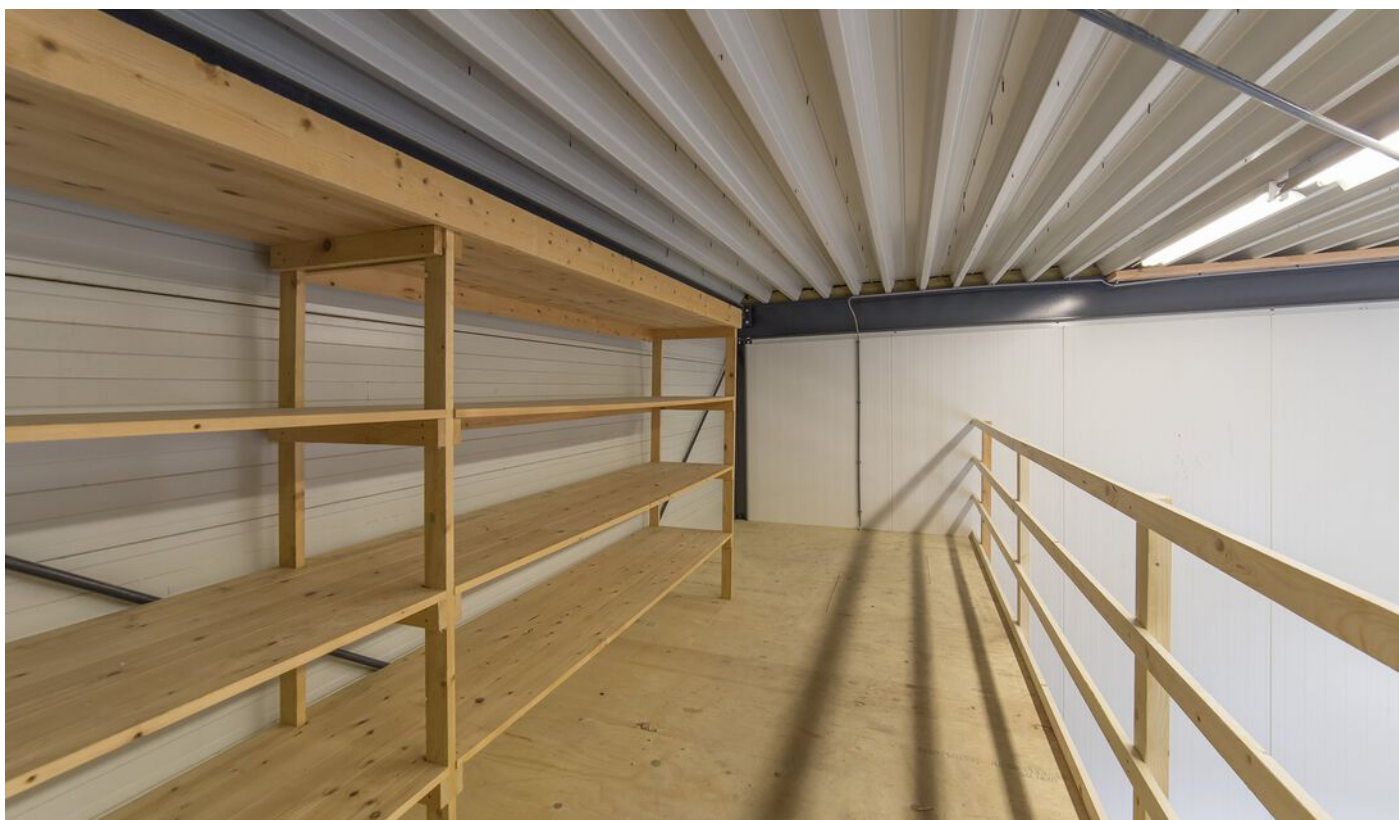
Waarborgsom : Ter grootte van drie maanden huur, volgens R.O.Z-model.

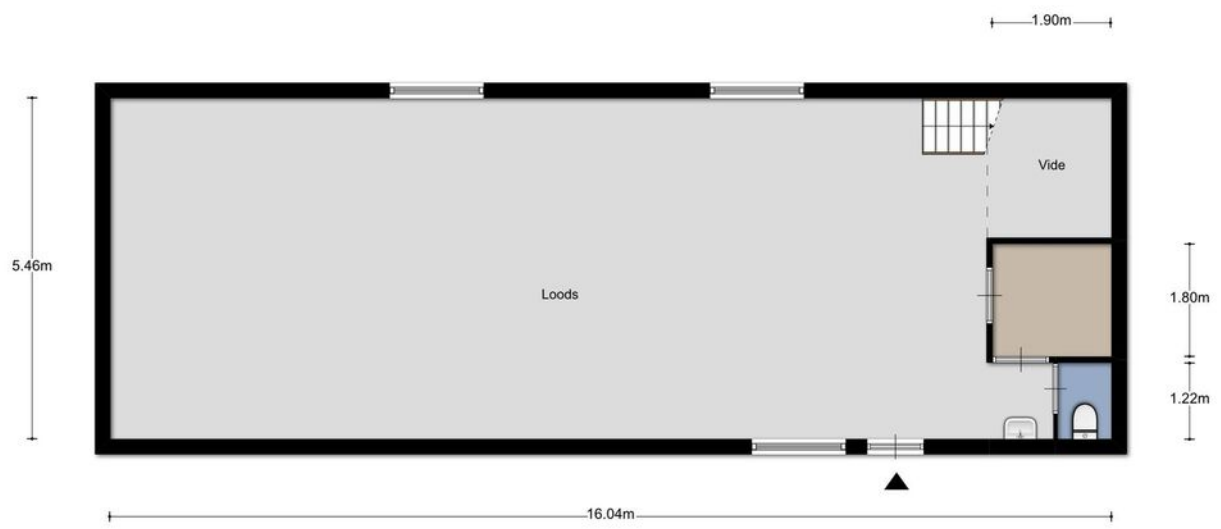
Huurovereenkomst : Conform ROZ Model in de zin van artikel 7:230a BW

Indexering : De huurprijs zal jaarlijks worden aangepast op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI)

Opleveringsstaat : Huidige staat.

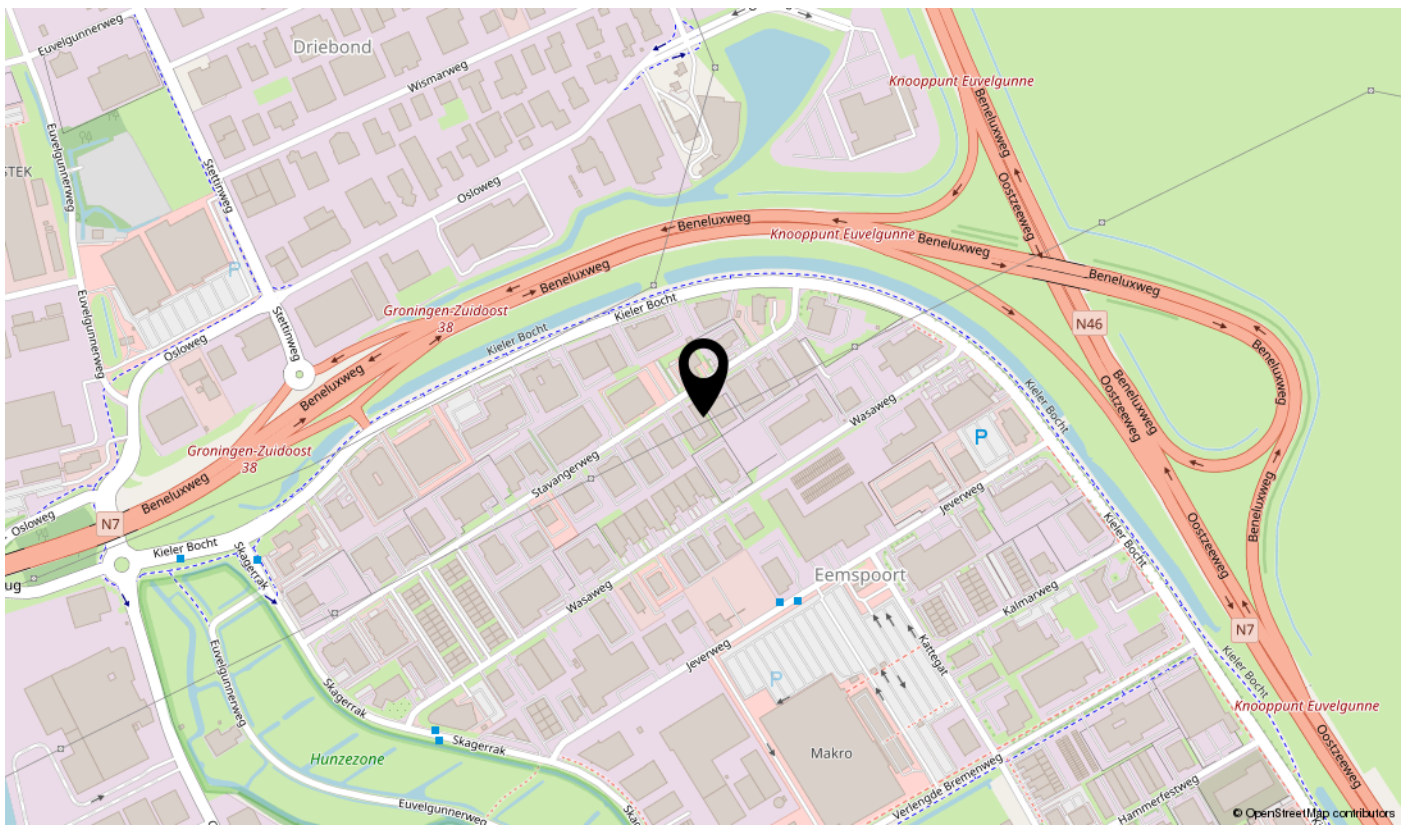
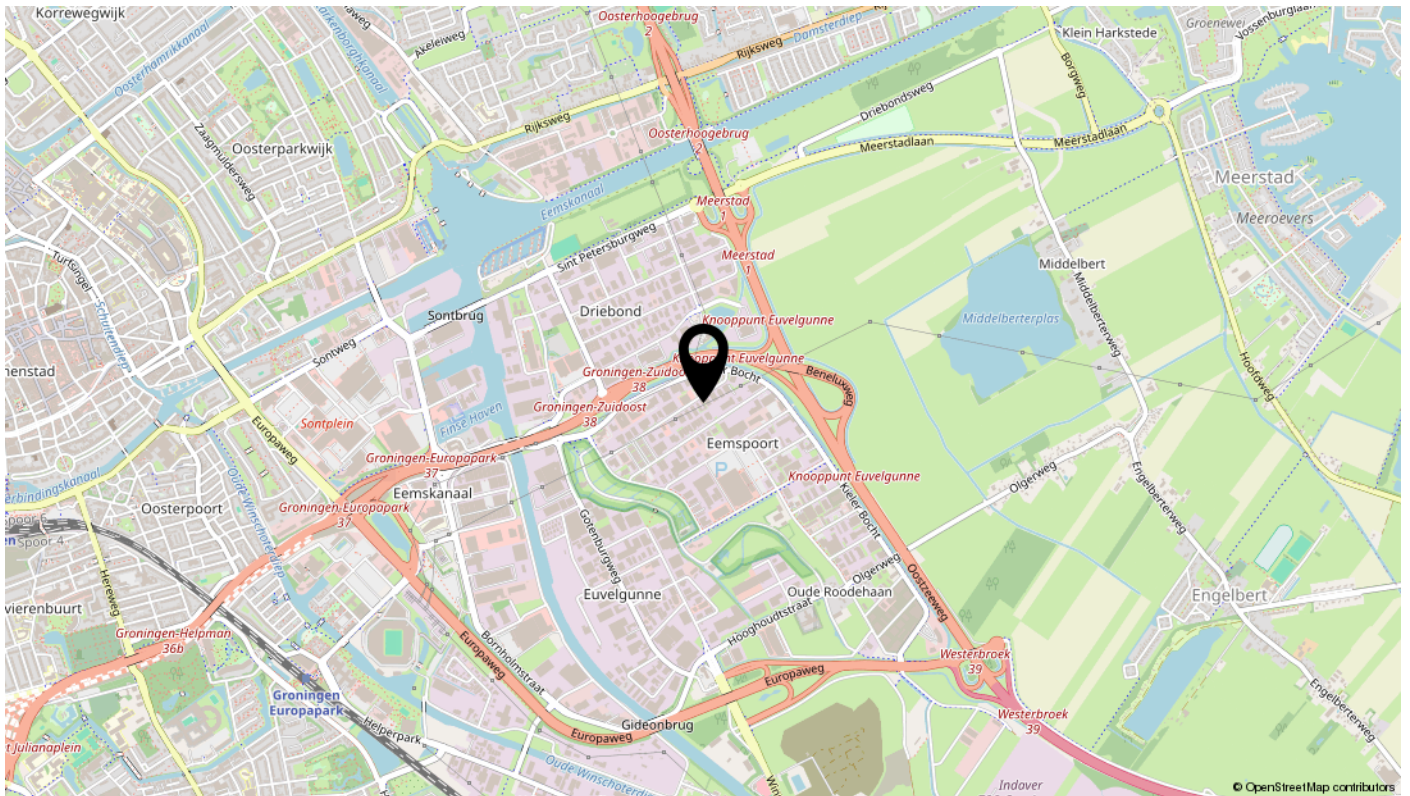






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Zibber www.zibber.nl

Locatie



Artikel 7 Bedrijventerrein

- [7.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [7.2 Bouwregels](#)
- [7.3 Nadere eisen](#)
- [7.4 Afwijken van de bouwregels](#)
- [7.5 Specifieke gebruiksregels](#)
- [7.6 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [7.7 Voorwaarden voor afwijken](#)
- [7.8 Wijzigingsbevoegdheid](#)

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de bij dit plan behorende [Staat van bedrijfsactiviteiten](#) (bijlage 1), waaronder mede begrepen afvalverwerkingsbedrijven;
- b. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 tot en met 4.2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4';
- c. geluidzoneringsplichtige inrichtingen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzoneringsplichtige inrichtingen';
- d. [risicovolle inrichtingen](#) ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting';
- e. [detailhandel in volumineuze goederen](#) in de vorm van:
 1. detailhandel in auto's, boten en caravans,
 2. detailhandel in kampeerartikelen,
 3. detailhandel in landbouwwerktuigen,
 4. detailhandel in grove bouwmaterialen,
 5. bouwmarkten,
 6. detailhandel in keukens en sanitair,
 7. tuincentra,
 8. detailhandel in tuinmeubelen,
 9. inrichtingscentra voor kantoorinterieur,

met inachtneming van het bepaalde in sublid 7.1.2 en artikel 20, leden 20.4 en 20.5;

- f. zelfstandige [kantoren](#) tot een maximum van 500 m² [bruto vloeroppervlakte](#) per perceel, met inachtneming van het bepaalde in sublid 7.1.2 en artikel 20, leden 20.4, 20.5 en 20.6;
- g. [bedrijfswoningen](#) ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- h. bedrijfswoonwagens ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
- i. [horeca - 1](#) en [horeca - 2](#) met een maximaal netto vloeroppervlak van 200 m²;
- j. horeca - 1, horeca - 2 en [horeca - 3](#) ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- k. [horeca - 5](#) ter plaatse van aanduiding 'horeca van categorie 5';

- l. een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met uitzondering van LPG, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- m. een terrein voor hondensport ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-hondensport';
- n. een modelautosportterrein ter plaatse van de aanduiding 'recreatie';
- o. een reclamemast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - reclamemast';
- p. een zendmast ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
- q. een afvalverwerkingsbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - afvalverwerking';
- r. wegen, voet- en fietspaden;
- s. groenvoorzieningen;
- t. water;
- u. additionele voorzieningen.

7.1.2 Nadere bestemmingsomschrijving

- a. Onder bedrijven, als bedoeld in sublid 7.1.1., onder a, b, c en d, zijn, onverminderd het bepaalde in artikel 20, leden 20.4, 20.5 en 20.6, mede begrepen kantoren ten dienste van het bedrijf, mits de kantoorruimte niet meer bedraagt dan 50% van het bruto vloeroppervlak.
- b. Tot de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-afvalverwerking' behoren in ieder geval het storten, het verwerken en/of bewerken van afvalstoffen, waaronder het composteren, alsmede aanverwante bedrijfsactiviteiten waaronder de opwekking van energie.
- c. Onder detailhandel in volumineuze goederen, bedoeld in sublid 7.1.1, onder e, is mede begrepen detailhandel in niet-volumineus, branchevreemd assortiment als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse gevestigd volumineus detailhandelsbedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. de omvang van laatstbedoelde detailhandel mag niet meer bedragen dan 10% van de totale verkoopvloeroppervlakte, tot een maximum van 500 m² per vestiging;
 - 2. detailhandel in voedings- en genotmiddelen en meubelen is uitgesloten.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'woonwagendstandplaats' niet meer dan 6 meter mag bedragen;

2. de bouwhoogte van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' niet meer dan 5 meter mag bedragen;
- c. het **bebouwingspercentage** mag maximaal het aangegeven bebouwingspercentage bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is ten hoogste één **bedrijfswoning** per bedrijf toegestaan, met dien verstande dat het totaal aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan het op de verbeelding aangegeven maximum aantal wooneenheden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' is ten hoogste één bedrijfswoonwagen per bedrijf toegestaan, met dien verstande dat het totaal aantal bedrijfswoonwagens niet meer mag bedragen dan het op de verbeelding aangegeven maximum aantal wooneenheden;
- f. de oppervlakte van een bedrijfswoning of bedrijfswoonwagen mag, met inachtneming van het voor het desbetreffende bouwperceel aangegeven bebouwingspercentage, ten hoogste 100 m² bedragen;
- g. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag, in afwijking van het bepaalde onder b, niet meer dan 9 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van een bedrijfswoonwagen mag, in afwijking van het bepaalde onder b, ten hoogste 4 meter bedragen of, indien deze wordt afgedekt met een kap, ten hoogste 5,50 meter;
- i. de afstand van gebouwen tot een naar de weg gekeerde **perceelsgrens** mag niet minder dan 5 meter bedragen;
- j. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelsafscheidingen mag maximaal 3 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 15 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van een reclamemast niet meer dan 6 meter mag bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte van een reclamemast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-reclamemast' niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte van een zendmast ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' maximaal 130 meter bedragen.

7.3 Nadere eisen

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

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

7.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. sublid [7.2.2](#), onder b, voor een overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte met ten hoogste 4 meter;
- b. sublid [7.2.2](#), onder c, voor een overschrijding van het maximaal toegestane bebouwingspercentage met ten hoogste het getal 10;
- c. sublid [7.2.2](#), onder i en j, voor een overschrijding van de voorgeschreven afstand tot de perceelsgrenzen tot een afstand van minimaal 1 meter, uitsluitend indien de Brandweer hiertoe toestemming heeft gegeven na voorafgaand overleg;
- d. sublid [7.2.3](#), onder b, voor het bouwen van windturbines met een ashoogte van maximaal 15 meter.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens sublid [7.1.1](#), onder a en b, zijn toegestaan;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen op andere gronden, dan volgens sublid [7.1.1](#), onder c, is toegestaan;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen op andere gronden, dan volgens sublid [7.1.1](#), onder d, is toegestaan;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan volgens sublid [7.1.1](#), onder e en l, en sublid [7.1.2](#), onder c, is toegestaan;
- e. het gebruik van bouwwerken op de gronden, bedoeld in sublid [7.1.1](#), onder i, met een netto vloeroppervlak van meer dan 200 m²;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de in sublid [7.1.1](#), onder l, bedoelde detailhandel met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 120 m²;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren met een bruto vloeroppervlak van meer dan 500 m²;
- h. het gebruik van gronden voor het verbranden van afvalstoffen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-afvalverwerking';
- i. het gebruik van gronden voor het storten van afvalstoffen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-afvalverwerking' tot een hoogte die, gerekend vanaf de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, niet meer bedraagt dan de aangegeven hoogtelijnen met storthoogte in meters, met een talud van 1:3, ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogteligging vlak'; **bij het gebruik van de gronden in de oostelijke randzone (de zone tussen de hoogtelijn van 0 meter en de Oude Roodehaansterweg) dienen deze gronden hun groene karakter te behouden;**
- j. het gebruik van gronden ten behoeve van ligplaatsen voor woon- en bedrijfsschepen;
- k. het gebruik van een bedrijfswoning of bedrijfswoonwagen anders dan als zodanig ten dienste van een ter plaatse gevestigd bedrijf;

- l. het gebruik van gronden anderszins voor bewoning;
- m. het gebruik van gronden ten behoeve van reclamevoertuigen en -objecten, met die verstande dat dit verbod niet van toepassing is op reclamemasten die bij of krachtens deze regels zijn toegestaan.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. sublid [7.1.1](#) voor een facilitair centrum met voorzieningen ter ondersteuning van bedrijfsactiviteiten, zoals een congrescentrum, een hotel/restaurant, een informatiecentrum, financiële dienstverlening, een koeriersdienst, een uitzendbureau, vergaderaccommodatie en detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - ontheffingsgebied 1', met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte van de detailhandel ten hoogste 300 m² mag bedragen;
- b. sublid [7.1.1](#), onder a en b, juncto lid [7.5](#), onder a, ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen in een hogere dan de aldaar genoemde categorieën, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in sublid [7.1.1](#), onder a en b, genoemde categorieën, mits het niet betreft [geluidszoneringsplichtige](#) of [risicovolle inrichtingen](#);
- c. sublid [7.1.1](#), onder a en b, juncto lid [7.5](#) onder a, ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in sublid [7.1.1](#), onder a en b, genoemde categorieën, mits het niet betreft geluidszoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen;
- d. sublid [7.1.1](#), onder b, en lid [7.5](#), onder a, voor bedrijven bedoeld in de categorieën 4.1 en 4.2 van de [Staat van bedrijfsactiviteiten](#), alsmede bedrijven in milieucategorie 5, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - ontheffingsgebied 2';
- e. sublid [7.1.1](#), onder a en b, juncto lid [7.5](#) onder d, voor het gebruik van gronden en bouwwerken voor ondergeschikte detailhandel, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m² en dat detailhandel in voedings- en genotmiddelen niet is toegestaan.
- f. sublid [7.1.1](#), onder e, voor naar hun aard en omvang vergelijkbare vormen van volumineuze detailhandel;
- g. sublid [7.1.1](#), onder j, voor [horeca - 1](#), [horeca - 2](#) en [horeca - 3](#), anders dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca', met inachtneming van [artikel 20](#), leden 20.4, 20.5 en 20.6;
- h. sublid [7.1.1](#), onder l, voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met uitzondering van LPG, op andere gronden dan ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg', met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte van de gebouwen maximaal 120 m² mag bedragen;
- i. sublid [7.1.1](#), onder l, voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met inbegrip van LPG, ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting', met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte van de gebouwen maximaal 120 m² mag bedragen;
- j. sublid [7.1.2](#), onder a, ten behoeve van het toestaan van maximaal 70% van de bruto vloeroppervlakte voor kantoorruimte die ten dienste staat aan het ter plaatse gevestigde bedrijf, met inachtneming van het bepaalde in [artikel 20](#), leden 20.4 en 20.5.

7.7 Voorwaarden voor afwijken

- a. Afwijken van de regels met toepassing van de leden 7.4 en 7.6 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de bereikbaarheid van gebouwen;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Aan het bepaalde in lid 7.4, onder d, voor het oprichten van windturbines in de nabijheid van een aardgastransportleiding wordt alleen toepassing gegeven mits geen afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de aardgastransportleiding en voorafgaand instemming van de leidingbeheerder is verkregen.
- c. Aan het bepaalde in lid 7.6, onder b, c en d wordt geen toepassing gegeven dan nadat een advies van een onafhankelijke deskundige op het gebied van het milieu is ingewonnen. Voor het toestaan van bedrijven in categorie 5 geldt verder dat dit pas mogelijk is na een zorgvuldige belangenafweging waarbij de effecten op de invulling van de naaste omgeving in beeld gebracht zijn wat betreft beeld- en omgevingskwaliteit, profilering, representativiteit, entreefunctie etc. De beoordeling vindt plaats in regionaal verband waarbij ook de verkeersaspecten worden betrokken.

7.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd dan wel op de verbeelding nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:

- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- voldaan moet worden aan de alsdan geldende eisen ten aanzien van externe veiligheid vanwege inrichtingen;
- voldaan moet worden aan de alsdan geldende eisen ten aanzien van externe veiligheid vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- geen afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de waterkering en voorafgaand overleg met de waterbeheerder heeft plaatsgevonden;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de vaarweg en voorafgaand instemming van de vaarwegbeheerder is verkregen.

Artikel 20 Algemene aanduidingsregels

20.2 Gezoneerd industrieterrein

20.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein' zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor een industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

20.2.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein' geen **geluidsgevoelige objecten** worden gebouwd.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bestaande geluidsgevoelige objecten, met dien verstande dat de bestaande bruto vloeroppervlakte niet mag worden vergroot.

20.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van de bebouwing met het oog op een doelmatige akoestische afscherming ten behoeve van de bescherming van de beschikbare geluidsruimte.

20.2.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van niet-geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelig object.

20.2.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein' wordt verwijderd, mits geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen meer aanwezig dan wel toegestaan zijn;
- b. de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein' wordt gewijzigd, mits de geluidsbelasting vanwege een industrieterrein van de gevels van een geluidsgevoelig object niet hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

20.3 Magneetveldzone

20.3.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'magneetveldzone' zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor de magneetveldzone van bovengrondse hoogspanningslijnen.

20.3.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels zijn ter plaatse van de aanduiding 'magneetveldzone' geen stralingsgevoelige objecten toegestaan.

20.3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van stralingsgevoelige objecten.

Woning bezichtigd en

ENTHOUSIAST GEWORDEN?

U heeft zojuist een woning bekeken. Wellicht bent u enthousiast geworden en stelt u zich voor hoe het is om er te wonen. Voordat het zover is, moet er het nodige gebeuren. Daarover informeren we u graag.

In deze brochure vindt u uitgebreide informatie over de woning. We hebben ook de tien meestgestelde vragen van (potentiële) kopers op een rij gezet en voor u beantwoord.

Daarnaast lichten we een aantal begrippen toe die te maken hebben met de aankoop van een woning.

Informatie over de woning

Aan deze brochure zijn onder andere een lijst van zaken en een vragenlijst toegevoegd.

“Het had best
in een doos gekund
of ook wel in de regen

Maar een nieuwe deur
en zelfs een dak
dat is toch best een zegen

Aan ruimte nu
vast geen gebrek

Dus geniet maar goed
van deze nieuwe stek”

- De **lijst van zaken** geeft aan welke zaken er achterblijven in een woning, welke ter overname worden aangeboden en welke door de huidige bewoners worden meegenomen.

- Op de ingevulde **vragenlijst** kunt u zien wat het energiegebruik van de woning is, of er bij de verkoper gebreken bekend zijn, of er sprake is van een gehuurde of geleaste CV-ketel, of er afwijkende erfafscheidingen zijn, etc.

Gaat het om een appartement? Dan staat in de vragenlijst meer informatie over onder andere de Vereniging van Eigenaren.

De verkoper heeft een meldingsplicht, maar als koper heeft u een onderzoeksplicht. Dat betekent dat u verantwoordelijk bent om zo goed mogelijk te onderzoeken wat de staat van de koopwoning is.

Tijdens de bezichtiging heeft Jonkman Garantiemakelaars u al het nodige over de woning en de onderhoudsstaat verteld. Maar we begrijpen heel goed dat u nog aanvullende vragen heeft. Stel ze gerust. We beantwoorden al uw vragen met plezier!

Hulp nodig bij het UITBRENGEN VAN EEN BOD?

Aankoopmakelaar niet verplicht

Als u ervoor kiest om een bod uit te brengen zonder dat u zich laat bijstaan door een aankoopmakelaar, is het van belang dat u weet wat uw financiële mogelijkheden zijn. Een hypotheekadviseur kan u hierover informeren.

Vergeet niet om bij het uitbrengen van het bod de voor u belangrijke ontbindende voorwaarden te benoemen.

Als verkopende makelaar bespreken wij uw bod inclusief voorwaarden met de verkoper. Als de verkoper uw bod accepteert, dan bent u de koper van de woning. Wordt uw bod niet geaccepteerd dan treden wij op verzoek van de verkoper eventueel met u in onderhandeling.

Bod uitbrengen?

Wilt u een bod uitbrengen? Dan adviseren wij u om een aankoopmakelaar in te schakelen. Een aankoopmakelaar begeleidt u bij het aankooptraject en behartigt uw belangen als koper.

Ga naar www.nvm.nl voor meer informatie en vind een NVM-makelaar bij u in de buurt.

Jonkman Garantiemakelaars is voor deze woning aangesteld als verkoopmakelaar. Wij behartigen de belangen van de verkoper.

Maak kennis met

JONKMAN GARANTIEMAKELAARS

Bij Jonkman Garantiemakelaars werkt een klein team eerlijke en hardwerkende mensen. Stadse fratsen? Daar doen we niet aan. Dat is ook niet nodig, want als u een woning wilt kopen of verkopen, heeft u het meest aan een makelaar met gezond verstand, kennis van de markt en een scherpe blik.

VAN EEN GARANTIEMAKELAAR MAG U MEER VERWACHTEN



Marco Oosting
NVM Makelaar / Taxateur



Marion Schotanus
Kandidaat makelaar



Daisy Dam
Kandidaat makelaar



Titia Kramer
Medewerker binnendienst

MEER WETEN?

Bel 0594-510100,
stuur een **e-mail** naar
leek@jonkmangarantiemakelaars.nl
of bezoek ons kantoor.

Jonkman Garantiemakelaars
Boveneind 18
9351 AP Leek



MEESTGESTELDE VRAGEN

Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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. Als verkoopmakelaar delen wij aan u en andere belangstellenden mee dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Wij doen uiteraard geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dat zou overbieden kunnen uitlokken.

Moet de verkoper de woning aan mij verkopen als ik de vraagprijs bied?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper beslissen dat hij uw bod niet aanvaardt. De verkoper kan ook (via de verkoopmakelaar) een tegenbod doen.

Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandeling aanpassen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Als potentiële koper heeft u ook het recht om tijdens de onderhandelingen uw bod aan te passen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

Mag de verkoopmakelaar tijdens de onderhandeling de verkoopprocedure wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel 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 de 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. Als verkoopmakelaar komen wij wel eventueel eerder gedane toezeggingen en afspraken na, voordat de procedure gewijzigd wordt.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? En wat als ik als eerste een bod uitbreng?

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

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, leveringsdatum en ontbindende voorwaarden, dan leggen wij als verkoopmakelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als de verkoper en u de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Wilt u als koper aanspraak kunnen maken op ontbindende voorwaarden? Meld dit dan bij het uitbrengen van het bod. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper is overhandigd. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld.

Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper.

Jonkman Garantiemakelaars adviseert de verkoper tijdens het verkoopproces. Wij kunnen en mogen daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig om een NVM-aankoopmakelaar in te schakelen.

Hoe wordt het aantal vierkante meters van de woning bepaald?

Jonkman Garantiemakelaars is conform de regels van het NVM verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement, namelijk woonruimte, overige inpandige ruimte, gebouwgebonden buitenruimte en externe bergruimte. Alleen ruimtes met een hoogte van minimaal 1,5 meter worden meegenomen tijdens de meting.

Bron: nvm.nl

BELANGRIJKE BEGRIPPEN

Asbestclausule

Sinds 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor 1993 gebouwd zijn, kunnen asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst wordt dan een clausule opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met de mogelijke aanwezigheid van asbest en deze te aanvaarden.

Bankgarantie of waarborgsom

Het is niet gebruikelijk dat de koopsom direct nadat de koop van de woning tot stand is gekomen wordt voldaan. Dit gebeurt pas bij het ondertekenen van de notariële akte tot levering (transportakte) bij de notaris. De verkopende partij verlangt in de meeste gevallen dat u als koper na ondertekening van de koopakte een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt.

Een bankgarantie is een garantie van de bank dat de borgsom die de koper aan de verkoper moet betalen, indien nodig, wordt voldaan.

De hoogte van de bankgarantie of waarborgsom is meestal 10% van het overeengekomen koopprijs.

Als de eigendomsoverdracht niet binnen twee maanden na de ondertekening van de koopakte plaatsvindt, dan moet u als koper een bankgarantie overleggen aan de verkoper of een waarborgsom storten. Deze afspraken worden vastgelegd in de koopovereenkomst.

Bedenkijd

Sinds 2003 heeft de koper (consument) drie dagen bedenktijd bij de koop van een woning. Tijdens de bedenktijd mag u als koper de koop van het huis nog ontbinden. De bedenktijd is ingevoerd als een bescherming tegen het nemen van overhaaste beslissingen. Daarnaast geeft het u de tijd om een deskundige te raadplegen over de gesloten koopovereenkomst. De bedenktijd is wettelijk vastgesteld; er kan niet van worden afgeweken.

De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op eenaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. We vertellen u van te voren precies tot wanneer de bedenktijd loopt.

Energielabel

Een energielabel laat de energieprestatie van de woning zien en maakt duidelijk welke energiebesparende maatregelen nog mogelijk zijn. De labelklassen voor woningen lopen van A tot en met G, oftewel van weinig naar veel besparingsmogelijkheden. De verkoper is verplicht om bij de oplevering van de woning een definitief energielabel te

Erfdienstbaarheden

Een erfdienstbaarheid is het recht om gebruik te maken van een stuk grond (perceel), ook al bent u geen eigenaar. Denk bijvoorbeeld aan het recht van overpad. Bij recht van overpad mag u over (een deel van) het erf van de ander lopen of mag de ander dat bij u. Koopt u een woning waarop erfdienstbaarheden rusten? Dan worden deze rechten en plichten opgenomen in de leveringsakte.

Koopakte of koopovereenkomst

Als verkoopmakelaar stellen wij de (voorlopige) koopovereenkomst, ook wel koopakte genoemd, op. We hanteren hierbij het model van de NVM. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop Onroerende Zaken en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Lijst van zaken

Bij het kopen van een woning zijn er vaak een aantal roerende goederen en onroerende goederen die bij de koop zijn inbegrepen. Hiervoor wordt de lijst van zaken opgesteld.

De lijst van zaken geeft aan welke zaken er achterblijven, welke ter overname worden aangeboden of welke door de huidige bewoners worden meegenomen.





... als u gebruikmaakt van onze hypotheekservice. Al een paar jaar waarderen onze klanten ons op Independer met de hoogste cijfers. Ons geheim? Dat we hypotheekzaken nog altijd zien als 100% mensenwerk. En dat is precies wat u nodig heeft. 100% Hypotheekservice, dat zijn mensen die u 100% kunt vertrouwen, die 100% maatwerk leveren en die ook nog eens voor de volle 100% onafhankelijk en deskundig zijn. Aangenaam.

We kunnen veel voor u regelen. Bijvoorbeeld uw maandlasten afstemmen op de gewenste hypotheekvorm. Samen uw hypotheekofferte beoordelen. Of met elkaar uw aanvraagformulieren invullen. Maar we regelen meer. Stel dat we tot zaken komen dan ontvangt u van ons ook nog eens een **Gamma-klusbon**. Want die kunt u dan natuurlijk goed gebruiken.

Vestiging Leek

Boveneind 21, 9351 AP Leek
T (0594) 581 333

Vestiging Roden

Nieuweweg 5a, 9301 GP Roden
T (050) 501 18 58

Postbus 189, 9350 AD Leek

E info@hypotheekservice.nl

I www.hypotheekservice.nl

HYPOTHEEK SERVICE



Knip de bon af langs de stippellijn en lever deze in als u bij ons op bezoek komt. Hypotheekservice • Boveneind 21, 9351 AP Leek • Telefoon (0594) 58 13 33 of
• Nieuweweg 5a, 9301 GP Roden • Telefoon (050) 501 18 58

1000%
klusbon

Ja, voor mijn hypotheek wil ik graag zaken doen met Hypotheekservice en krijg bij inlevering van deze bon, naast een prima hypotheek, de Gamma-klusbon cadeau!

Actie in samenwerking met:



interesse

in dit mooie pand?

