



Noord Veluwe Makelaardij



Schuttersweg 1 en 1-1 Heerde

Vraagprijs: € 845.000,-- k.k.

Aanvaarding in overleg

Deze informatiebrochure is met zorg samengesteld.

Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.



HOUD REKENING MET:

- **de complexiteit van het bestemmingsplan dat specifieke eisen stelt aan het gebruik en de (her-)ontwikkeling van het perceel**
- **de matige bouwkwaliteit**
- **hoeveelheid asbest in bijgebouwen**

Karakteristieke, bijna authentieke, VRIJSTAANDE BOERDERIJ met aanbouw, woonhuisje, schuren, stallen, kap-schuren en weiland aan de Schuttersweg 1 en 1-1. De woning heeft een woonoppervlakte van 195 m² en is gebouwd in 1923. Een uitdaging om te herontwikkelen, bouwen, klussen en wonen.

Let op: Agrarische bestemming, bouwblok inclusief 2 woningen!

Waarschijnlijk op basis van m² bijgebouwen herbestemming naar 2 woningen, mogelijk dient hiervoor een bestemmingswijziging procedure te worden gevolgd met deskundige ondersteuning.

Het zou een ideale mogelijkheid kunnen zijn voor ouders/kinderen voor 2 huishoudens.

Kadastrale informatie

Plaatselijk bekend: Schuttersweg 1 en 1-1, 8191 PG, Heerde.

Kadastraal bekend gemeente: Heerde, sectie: H, nummer 3875, kadastrale grootte 13.750 m² en nummer 1694, kadastrale grootte 2.186 m² (Schuttersweg). Samen groot: ongeveer 1.59.36 ha.

Schuttersweg is een eigen weg met openbaar karakter + rechten van overpad t.b.v. achterliggende percelen. Het onderhoud van deze eigen weg wordt verricht door de Gemeente Heerde.

Ligging

Aan de rand van Heerde op korte afstand van de heidevelden, bossen, sprengen en de natuurgebieden Renderklippen en de Schaapskooi. Nabij diverse uitrijmogelijkheden voor de paardenliefhebber.

Goede ontsluiting d.m.v. A50 met de rest van het land. Mountainbiken, paardrijden, fietsen, wandelen in de vrije natuur van de Veluwe.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1923
- Woonoppervlakte Schuttersweg 1 : 195 m²
- Woonoppervlakte Schuttersweg 1-1: 66 m²
- Externe bergruimte 616 m²
- Inhoud 400 m³
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Verwarming CV + gaskachels
- Warm water en combiketel
- Enkel glas
- Geen isolatie
- Glasvezel-aansluiting niet aanwezig
- Energielabel niet aanwezig
- Diverse putten en mestkelders op het erf
- De asbestclausule is van toepassing
- De erfgenamenclausule is van toepassing
- De clausule "as is, where is" is van toepassing
- Erfdienstbaarheden over de Schuttersweg o.a.





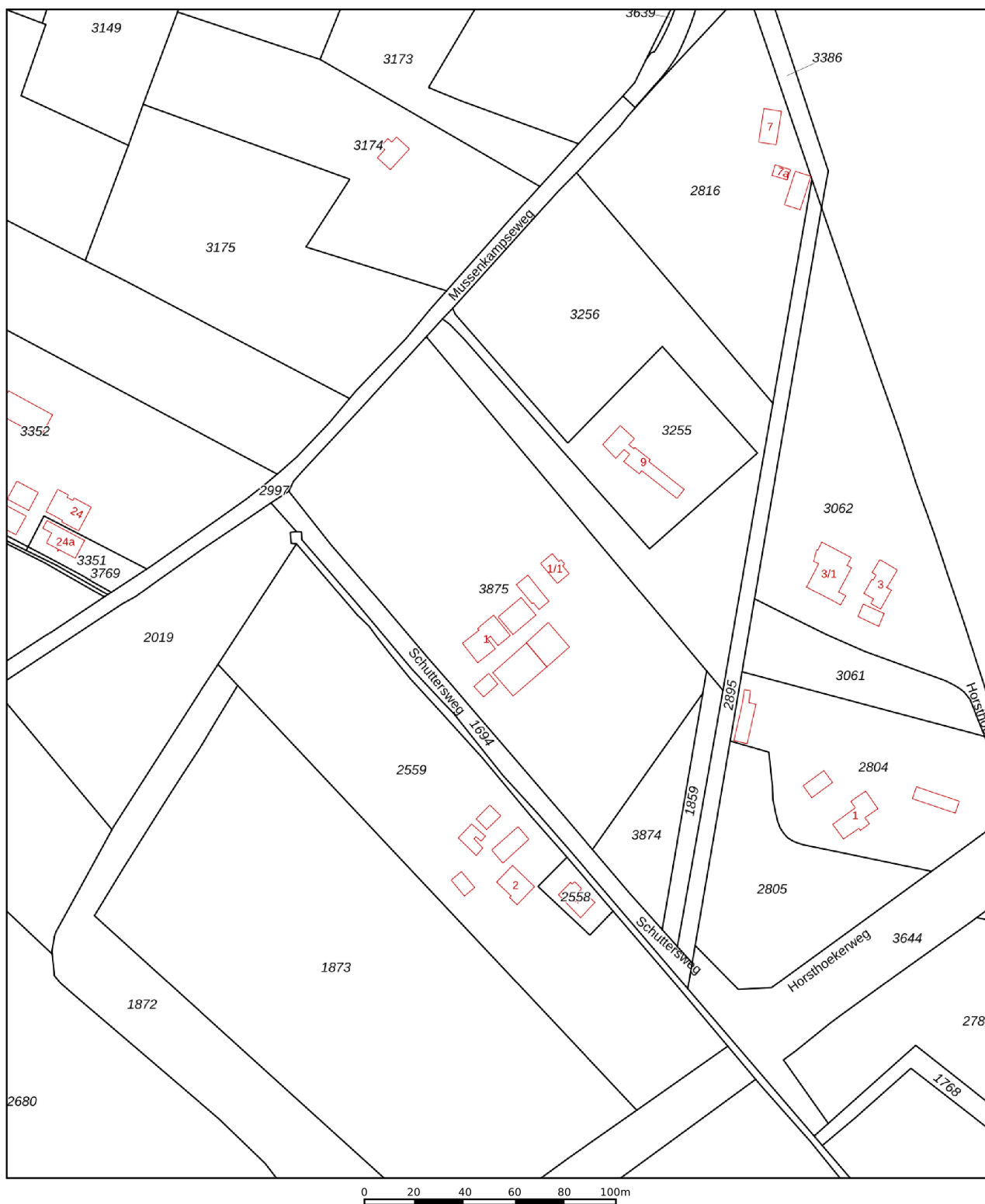




Disclaimer.

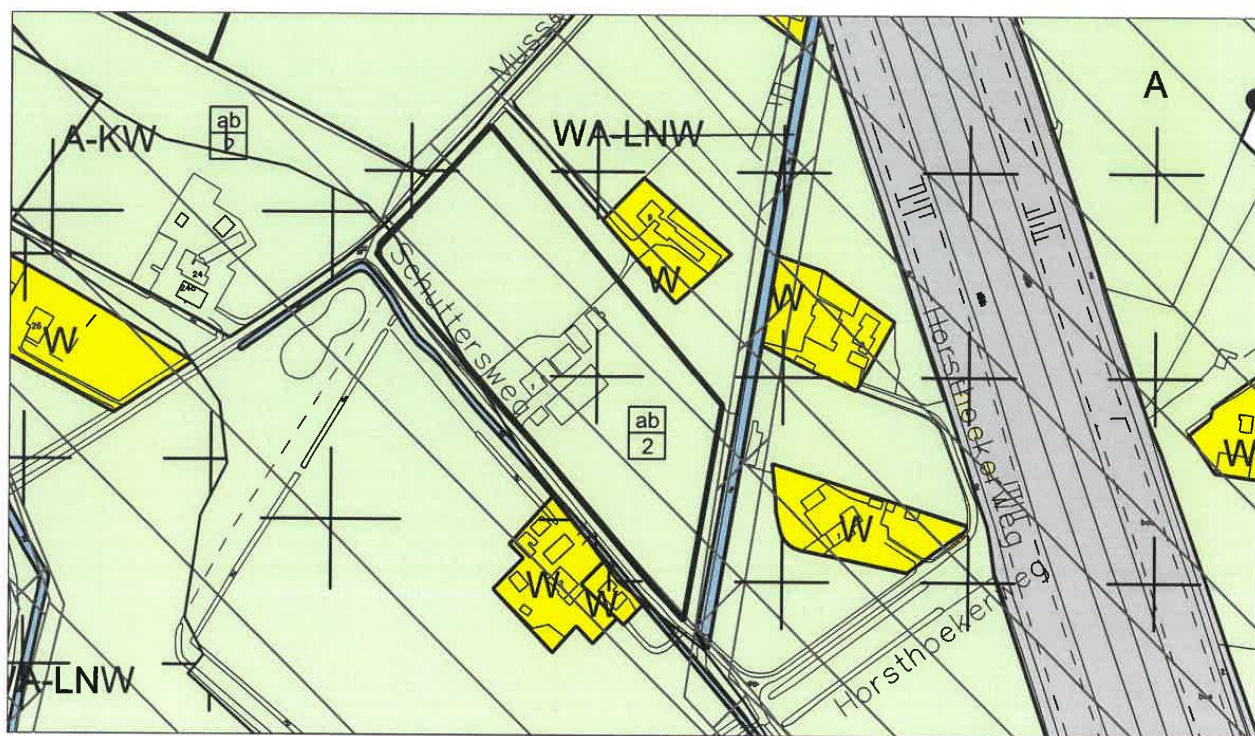
Noord Veluwe Makelaardij streeft er naar de informatie zo actueel en nauwkeurig mogelijk te houden. Hoewel de informatie met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld, aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. De opgegeven oppervlakten en/of maten zijn indicatief. De NVM-voorwaarden zijn van toepassing.





12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Heerde
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	H
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3875
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 december 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			





Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 - a. intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan binnen bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
 - b. binnen een bouwvlak niet meer dan 1 agrarisch bedrijf is toegestaan;
 - c. mestvergistingsinstallatie van bedrijfseigen mest met een maximale capaciteit van 36.000 ton per jaar;
 - d. de bestaande gebouwen mede mogen worden gebruikt en verbouwd ten behoeve van voorzieningen ten behoeve van voorzieningen ten behoeve van kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, een boerderijterras en een boerderijwinkel tot een oppervlakte van niet meer dan 150 m²;
2. de hierna genoemde nevenactiviteiten, op de hierna genoemde percelen:
 - a. Bruggenhoek 2, landbouwmechanisatiebedrijf;
 - b. Meenseweg 4, landbouwmechanisatiebedrijf;
3. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zijn de gronden tevens bestemd voor de instandhouding van de aanwezige karakteristieke hoofdvorm van bouwwerken;
4. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', een gebruiksgerichte paardenhouderij;
5. de instandhouding en ondergeschikte aanpassing van bestaande openbare wegen, paden (inclusief kabels en leidingen) en infrastructurele voorzieningen en de aanleg van infrastructurele voorzieningen;
6. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen sprengen en beken, en voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van ijsbanen of siervijvers;
7. extensief recreatief medegebruik;
8. agrarisch beheer van gronden;
9. met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en voorzieningen - niet zijnde windturbines - andere werken, tuinen, erven en agrarische gronden, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'ehs-natuur' geen teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan.

3.2 Bouwregels

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

bestemmingsplan "Buitengebied West" (vastgesteld)

3.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. deze dienen te worden gerealiseerd binnen het bouwvlak, en deze dienen gebouwd te worden binnen het bouwblok met een oppervlakte van ten hoogste 1 hectare indien het bestaande bouwblok groter is dan 0,5 hectare, waarvan de grootste lengte niet meer bedraagt dan 150 m en met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie, in de overige gevallen mag de oppervlakte van een bouwblok 0,5 hectare bedragen; herbouw dient binnen het bestaande bouwblok plaats te vinden;
2. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in artikel 40 (Algemene bouwregels).

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden bovendien de volgende bepalingen:

1. de goothoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
2. de bouwhoogte mag niet meer dan 12 m bedragen;
3. de dakhelling mag niet minder dan 18° en niet meer dan 60° bedragen;
4. het aantal bouwlagen mag niet meer dan 1 bedragen;
5. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2, geldt voor teeltondersteunende kassen een maximale goothoogte van 4,5 m en een bouwhoogte van 5 m;
6. de maximale oppervlakte van teeltondersteunende kassen mag niet meer bedragen dan 1.000 m²;
7. uitbreiding van stalruimte voor vee is uitsluitend toegestaan als hiertegen geen milieuhygiënische bezwaren, bijvoorbeeld voortvloeiend uit de Stikstofverordening, bestaan.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden bovendien de volgende bepalingen:

1. per agrarisch bedrijf mogen niet meer bedrijfswoningen worden gebouwd dan ter plaatse van de aanduiding 'aantal bedrijfswoningen' is toegestaan;
2. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 150 m² bedragen;
3. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een bedrijfswoning mogen de huidige gevels, uitgezonderd de voorgevel, met niet meer dan 10 m overschreden worden, waarbij de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 m mag bedragen, mits daardoor de omliggende agrarische bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering;
4. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
5. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
6. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen bedrijfswoningen uitsluitend halfvrijstaand worden gebouwd.

3.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning de volgende bepalingen gelden:

1. de goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
2. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 100 m²;
3. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan mag niet minder dan 1 m bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand indien die minder bedraagt.

3.2.5 Karakteristieke bebouwing

In afwijking van en/of in aanvulling op het bepaalde in 3.2.1 en 3.2.3 geldt, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat de hoofdvorm van de gebouwen zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan en zoals die tot uitdrukking komt in het grondvlak, de goothoogte, de bouwhoogte, de dakvorm en de nokrichting, moet worden gehandhaafd, met dien verstande dat daarvan met ten hoogste 5% van de maten mag worden afgeweken.

3.2.6 Andere-bouwwerken

Voor andere-bouwwerken geldt dat:

1. voersilo's, (kunst-)mestsilo's, mestbassins mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwblok en met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie en landschappelijke inpassing;
mestbassins, kuilvoerplaten, sleufsilos en teeltondersteunende voorzieningen niet zijnde teeltondersteunende kassen, mogen ook worden gebouwd binnen het bouwvlak, aansluitend aan het bouwblok met in achtneming van de bepaling als bedoeld in artikel 40.3, het beginsel van bebouwingsconcentratie en landschappelijke inpassing;
2. de bouwhoogte van kunstmest- en voersilo's niet meer dan 10 m mag bedragen;
3. de bouwhoogte van mestsilos niet meer dan 6 m mag bedragen;
4. de bouwhoogte van mestbassins niet meer dan 3 m mag bedragen;
5. de bouwhoogte van kuilvoerplaten en sleufsilos niet meer dan 2,50 m mag bedragen;
6. de bouwhoogte van andere-bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen, indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht;
7. de bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, niet meer dan 1,50 m mag bedragen;
8. de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken niet meer dan 2 m mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

Artikel 47 (Nadere eisen) is van toepassing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:

1. 3.2.3 onder 3 ten behoeve van het verplaatsen van de bedrijfswoning binnen het bouwvlak;
2. 3.2.2 onder 3 en een afwijkende dakhelling toestaan;
3. 3.2.1 onder 2 en toestaan dat de grootste lengte niet meer dan 200 m bedraagt, indien:
 - a. is aangetoond dat dit noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering, en
 - b. de bebouwing niet elders in het bouwblok gerealiseerd kan worden;
4. 3.2.6 onder 2 voor wat betreft de hoogte van een kunstmest- en/of voersilo en toestaan dat deze wordt verhoogd tot ten hoogste 15 m;
5. 3.2.6 onder 7 en toestaan dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;

6. 3.2.6 onder 1 en toestaan dat teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd, tot een gezamenlijke maximale oppervlakte van 2,5 hectare, mits de noodzaak voor de oprichting van die teeltondersteunende voorzieningen is aangetoond en het landschap niet onevenredig wordt aangetast.

3.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 43 Algemene afwijkingsregels.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 41 Algemene gebruiksregels, wordt in ieder geval gerekend:

1. het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag binnen het bouwblok die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
2. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor doeleinden van zelfstandige bewoning;
3. het met machines spuiten van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten, op gronden die zijn gelegen:
 - a. op minder dan 50 m afstand van enige woning, gelegen buiten het plangebied;
 - b. op minder dan 15 m afstand van beken en sprengen.

3.5.2 Toegestaan gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 41 Algemene gebruiksregels wordt in ieder geval niet gerekend: een groter bouwblok dan 1 hectare, indien ten tijde van de ter inzage rechtens een groter bouwblok in gebruik was; in dat geval mag het meerdere gehandhaafd worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:

1. 3.1 ten behoeve van het binnen het betreffende bouwblok bouwen, geheel vernieuwen en in oppervlakte vergroten van bedrijfsgebouwen ingericht voor intensieve veehouderij tot 1 hectare, mits:

de noodzaak daarvan uit oogpunt van dierenwelzijn is aangetoond,

 - a. het aantal dierplaatsen niet wordt vergroot,
 - b. is aangetoond dat huisvesting van dieren elders binnen gebouwen of uitbreidingen daarvan binnen het bestaande bouwblok niet mogelijk is, en
 - c. vaststaat dat daarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet, hetzij niet nodig is, hetzij is of zal worden verleend.

2. 3.2.1 onder 2 ten behoeve van het gebruiken van de gronden voor grondgebonden agrarisch bedrijf binnen een bouwblok met een maximale oppervlakte van 1,5 hectare op gronden ten westen van het Apeldoorns Kanaal en met een maximale oppervlakte van 2 hectare op gronden ten oosten van het Apeldoorns Kanaal, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a. per geval dient de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering te zijn aangetoond;
 - b. aangetoond is dat uitbreiding binnen het bestaande bouwblok redelijkerwijs niet mogelijk is;
 - c. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt;
 - d. de belangen van de omliggende functies niet onevenredig worden geschaad;
 - e. de doelstellingen van de ecologische verbindingzone niet onevenredig worden geschaad;
 - f. het bouwblok dient voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden te blijven omvatten als ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
 - g. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de gebouwen in het landschap op zorgvuldige wijze kan plaatsvinden, aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan, waarbij onevenredige aantasting van in de directe omgeving voorkomende landschaps- en natuurwaarden en van de waterhuishouding en waterkwaliteit ter plaatse zoveel mogelijk wordt voorkomen;
 - h. de uitbreiding mag geen strijd oplevert met de stikstofverordening;
 - i. vaststaat dat voor de uitbreiding een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet, hetzij niet nodig is, hetzij is of zal worden verleend.
 - j. een deskundigenadvies is vereist indien het bouwblok groter is dan 1,5 hectare; uit het deskundigenadvies moet blijken dat de beoogde uitbreiding noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.
3. 3.5.1 onder 3, ten behoeve van het met machines spuiten van gewasbeschermingsmiddelen op gronden die zijn gelegen op minder dan 50 m respectievelijk 30 m afstand van de in dat sublid bedoelde woningen, mits -bijvoorbeeld door de toegepaste techniek of afscherpende maatregelen- vooraf vaststaat dat er geen wezenlijke nadelige gevolgen ontstaan voor die woningen.

3.6.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 43 Algemene afwijkingsregels.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

Artikel 46 (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en/of in de daarbij aangegeven gronden.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Wijzigen naar Verkeer - Categorie 3 en Verkeer - Categorie 4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Verkeer - Categorie 3' of 'Verkeer - Categorie 4', ten behoeve van ondergeschikte aanpassingen van de betreffende weg, zoals incidentele verbeteringen of passagemogelijkheden.

bestemmingsplan "Buitengebied West" (vastgesteld)

3.8.2 Omschakeling naar intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat binnen een bouwvlak gelegen ten oosten van het Apeldoorns Kanaal de aanduiding 'intensieve veehouderij', wordt toegevoegd met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de omschakeling of toevoeging van de activiteiten in het kader van de intensieve veehouderij vinden plaats in het kader van de afwaartse beweging binnen de gemeente Heerde;
2. van het bouwvlak mag maximaal 1 hectare worden gebruikt ten behoeve van het intensieve veehouderijbedrijf;
3. de bedrijfsvoering van nabijgelegen agrarische bedrijven mag niet onevenredig worden aangetast;
4. vaststaat dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet en Verordening Stikstof en Natura 2000 Gelderland, hetzij niet nodig is, hetzij is of zal worden verleend;
5. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de gebouwen in het landschap op zorgvuldige wijze kan plaatsvinden, waarbij onevenredige aantasting van in de directe omgeving voorkomende landschaps- en natuurwaarden en van de waterhuishouding en waterkwaliteit ter plaatse zoveel mogelijk wordt voorkomen.

3.8.3 Verschuiven en vergroten bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat de op de gronden als bedoeld in lid 3.1, aangegeven bouwgrens elders op die gronden wordt aangegeven, met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. per geval dient de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering te zijn aangetoond;
2. aangetoond is dat uitbreiding binnen het bestaande bouwvlak redelijkerwijs niet mogelijk is;
3. de oppervlakte van een bouwvlak:
 - a. mag voor intensieve veehouderijen tot 1 hectare worden vergroot;
 - b. mag voor grondgebonden agrarische bedrijven door het wijzigen:
 - tot 1,5 hectare worden vergroot;
 - ten oosten van het Apeldoorns Kanaal tot 2 hectare worden vergroot;
4. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt;
5. de belangen van de omliggende functies niet onevenredig worden geschaad;
6. de doelstellingen van de ecologische hoofdstructuur en de ecologische verbindingzones niet onevenredig worden geschaad;
7. het bouwvlak dient voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden te blijven omvatten als ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
8. geen gebouw mag door het wijzigen buiten het bouwvlak komen te liggen;
9. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de gebouwen in het landschap op zorgvuldige wijze kan plaatsvinden, aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan, waarbij onevenredige aantasting van in de directe omgeving voorkomende landschaps- en natuurwaarden en van de waterhuishouding en waterkwaliteit ter plaatse zoveel mogelijk wordt voorkomen;
10. vaststaat dat voor de wijziging een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet, hetzij niet nodig is, hetzij is of zal worden verleend.
11. een deskundigenadvies is vereist indien het bouwvlak groter is dan 1,5 hectare; uit het deskundigenadvies moet blijken dat de beoogde uitbreiding noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

bestemmingsplan "Buitengebied West" (vastgesteld)



3.8.4 Afwegingskader wijziging

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in artikel 44.6 (Algemene wijzigingsregels).

3.9 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.9.1 Vergunningplicht

Voor het slopen van bouwwerken is, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' een omgevingsvergunning vereist.

3.9.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 3.9.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

1. het normale onderhoud betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

3.9.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

1. geen evenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
3. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
4. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Deze informatie geeft u antwoord op veel voorkomende vragen en onduidelijkheden, in het traject van interesse in een woning tot en met het bod dat u doet. Leest u deze informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

Wanneer ben ik in onderhandeling? U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod d.m.v. het doen van een tegenbod. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent *niet* in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al onderhandeld wordt? Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste bidder te zijn. Daarom kunnen bezichtigingen doorgaan. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen? Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals hieronder beschreven onder "word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Wanneer komt de koop tot stand? Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij aan bijvoorbeeld de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, bij uw bod moet u melden dat dit 'onder voorbehoud van financiering' is.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied? Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege in ons land, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen? Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is om te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

Mag de makelaar een 'belachelijke' hoge prijs vragen voor een woning? De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop.

Soms besluiten koper en verkoper over een aantal minder belangrijke zaken – bijvoorbeeld roerende goederen – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

Wat is een optie? Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel 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 nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van een aantal toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende van de verkoper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over het doen van een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan? Op deze drie vragen is het antwoord 'nee'. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Is de makelaarscourtage inbegrepen in de "kosten koper"? Nee, voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'koppelt' aan de overdracht van een woning. Dat is de 'overdrachtsbelasting' (2% over de koopsom) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de openbare registers (het Kadaster). Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienstverlening (= de makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn om een eigen "aankopende" makelaar in te schakelen.

Asbest. Koper is bekend met de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in/bij het verkochte. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen of voorzieningen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor iedere aansprakelijkheid, onder welke titel dan ook, die door aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule. Het is koper bekend dat de onroerende zaak gedeeltelijk meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Erfgenamenclausule. Koper is ermee bekend dat verkoper het object niet gebruikt of bewoond heeft en derhalve geen informatie kan verstrekken over de eigenschappen, de gebruiksmogelijkheden, de feitelijke beperkingen, de niet waarneembare gebreken, verontreinigingen, de aanwezigheid van schadelijke stoffen, de planologische omstandigheden enzovoorts. Koper vrijwaart verkoper volledig en aanvaardt de uitbreiding van zijn onderzoekplicht en de beperking van de verkopers informatieplicht.

De clausule "as is, where is" is van toepassing: Verkoper wil geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare / verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare / verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften / bouwvergunningen / bestemmingsplan-bepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen / feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen / feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Waarborgsom of bankgarantie.

In de koopovereenkomst wordt standaard een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen.

***Heeft u nog vragen of wilt u een nadere toelichting?
Vraagt u ons er gerust naar, we nemen er graag de tijd voor!***



Welkom bij Noord Veluwe Makelaardij

Meer dan 30 jaar ervaring en middenin de lokale markt

Noord Veluwe Makelaardij is een kleinschalig makelaarskantoor met een hecht team bestaande uit Henk Kok, Gerard Koerhuis en Marianne Steenbergen. Met meer dan 30 jaar ervaring op de lokale woningmarkt weten wij precies wat er speelt en hoe we u zo goed mogelijk van dienst kunnen zijn.

Wij staan graag voor u klaar met onze kennis, zorg en ervaring.

Persoonlijk, betrokken en vertrouwd

Wij nemen de tijd voor een eerlijk en kundig advies, zodat u goed weet wat u kunt verwachten. Afhankelijk van uw persoonlijke wensen, ontzorgen wij u graag in alle stappen van het aan- of verkoopproces. Want of u nu een huis wilt kopen of verkopen - u wilt niet voor verrassingen komen te staan. Als het moet, zetten we graag een stapje extra. **Als ú tevreden bent, zijn wij tevreden.**

Waar kan Noord Veluwe Makelaardij u mee van dienst zijn?

Of het nu gaat om het kopen of verkopen van een woning, bouwkaavel, agrarische grond of woonboerderij, wij onderscheiden ons door u als klant centraal te stellen. Behalve de woning-makelaardij bestaat onze expertise uit aan- en verkoopbegeleiding van agrarisch & landelijk vastgoed en bedrijfsonroerend goed.

Wilt u weten wat wij voor u kunnen betekenen? Wilt u weten wat uw huis nu waard zou kunnen zijn? Wij komen graag bij u langs voor een vrijblijvend gesprek.

Wij stellen ons even aan u voor:

Henk Kok

Register makelaar-taxateur Onroerende Zaken en lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) sinds 1991

"In 1991 heb ik mijn opleiding tot makelaar-taxateur in onroerende zaken afgerond en sindsdien ben ik werkzaam in de makelaardij in Heerde en omgeving. De maatschappelijke betrokkenheid maakt dat het vak veel voldoening geeft."



Gerard Koerhuis

Register makelaar-taxateur verbonden aan de Noord Veluwe Makelaardij. Ingeschreven bij de kamer Agrarische & Landelijk Vastgoed (makelaar-taxateur) en de kamer Wonen (makelaar).

"Gericht op het buitengebied. Met daarbij alle werkzaamheden op het gebied van vergunningsverlening, (erf)pacht en bestemmingsplannen. Mijn doel is het beste voor mijn klanten te realiseren."



Marianne Steenbergen

Sinds 2014 werkzaam bij Noord Veluwe Makelaardij.

"Als secretaresse ondersteun ik de makelaars in hun werkzaamheden. Vaak ben ik de eerste met wie u contact heeft als u op ons kantoor komt of belt. Ik vind het belangrijk dat de eerste kennismaking een goede indruk achterlaat."

