

| Brochure

**Nijverdal**  
**Bedrijvenweg 19**  
**7442 CX**



Bedrijfsmakelaars gedreven in vastgoed.

# *Wij zijn JB Vastgoed Advies*

JB Vastgoed Advies is ontstaan uit het reeds jaren bestaande kantoor MulderNijkamp. Met het aantrekken van een mede-eigenaar en het uitbreiden van onze dienstverlening hebben we besloten de naam te wijzigen naar JB Vastgoed Advies.

Zo kunnen we ons nog meer specialiseren in ( commercieel ) vastgoed, vastgoed beheer, taxaties voor zowel woningen en bedrijfspanden, alsmede verkoop / verhuur van onze vastgoedportefeuille.

Enschedesestraat 94

7551 EP Hengelo

074 205 10 18

[info@jbvastgoedadvies.nl](mailto:info@jbvastgoedadvies.nl)



# Even voorstellen



**Bert Mulder RM/RT**

06 25 38 58 34

[bert@jbvastgoedadvies.nl](mailto:bert@jbvastgoedadvies.nl)



**Job Zwart RT**

06 19 96 54 59

[job@jbvastgoedadvies.nl](mailto:job@jbvastgoedadvies.nl)



**Mieke de Vries**

074 205 10 18

[mieke@jbvastgoedadvies.nl](mailto:mieke@jbvastgoedadvies.nl)



**Eline Kleinsman**

074 205 10 18

[eline@jbvastgoedadvies.nl](mailto:eline@jbvastgoedadvies.nl)



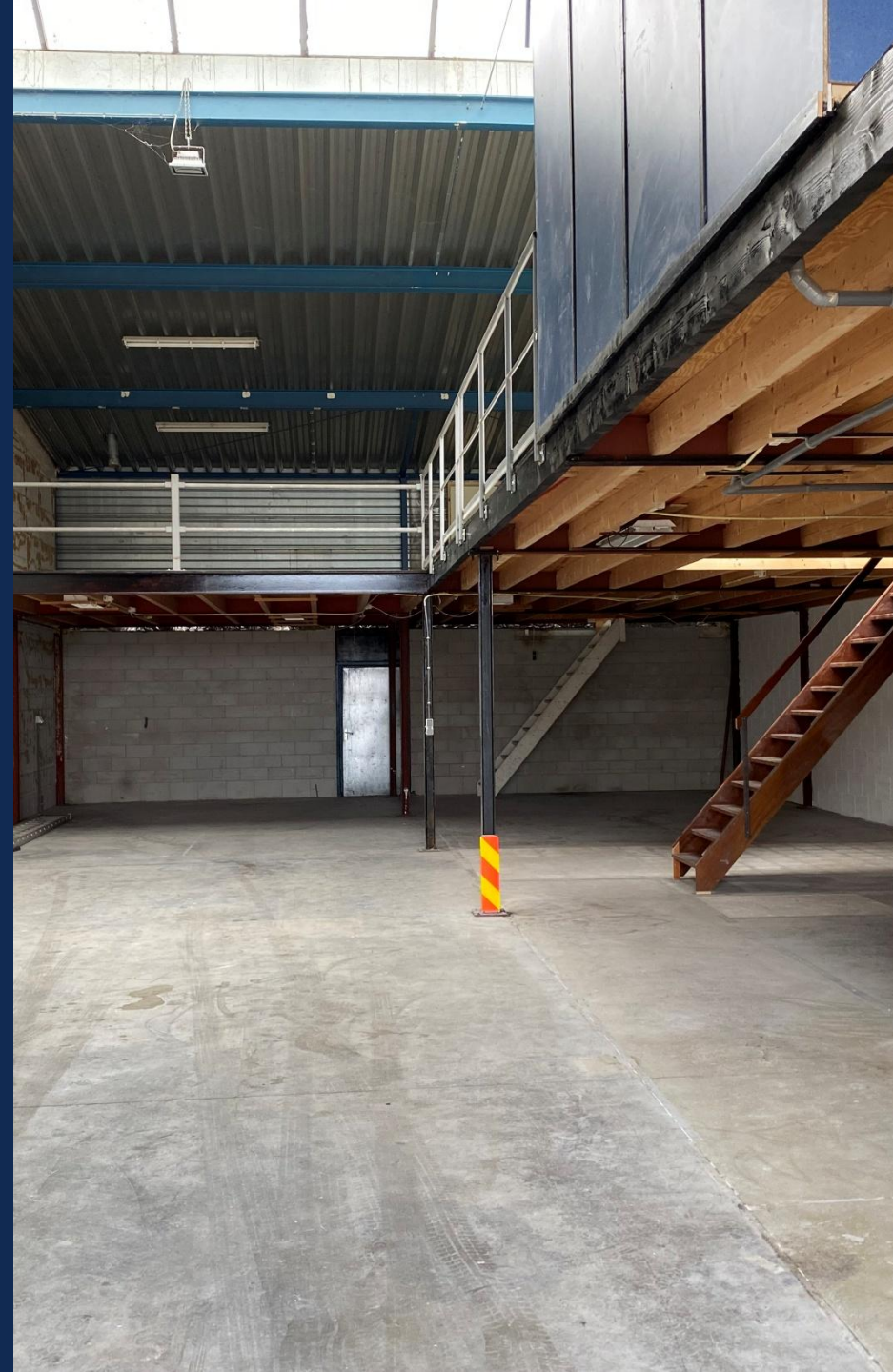
**Tom Senkeldam**

06 43 20 39 00

[tom@jbvastgoedadvies.nl](mailto:tom@jbvastgoedadvies.nl)

# Inhoudsopgave

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving               | 5  |
| Indeling en oppervlakte(n) | 7  |
| Locatiekaart               | 8  |
| Bestemmingsplan            | 9  |
| Foto's                     | 17 |
| Kadaster                   | 24 |



# Omschrijving



## Algemeen

Op goed bereikbare locatie bieden wij op bedrijventerrein 't Lochter, een representatieve bedrijfsruimte van ca. 542 m2 verdeeld over twee verdiepingen, aan voor de verhuur.

Door de ruime bestemmingsmogelijkheden op de locatie is de bedrijfsruimte geschikt voor diverse doeleinden.

## Locatie

Het object is gelegen aan de doorgaande weg, centraal gelegen op het bedrijventerrein en bereikt daarmee dagelijks duizenden passanten!

## Bereikbaarheid

Het object is gelegen aan een drukke doorgaande weg op het bedrijventerrein 't Lochter van Nijverdal. De N35 (Almelo-Zwolle) is in de onmiddellijke nabijheid gelegen.

## Parkeervoorzieningen

Op het eigen terrein is parkeergelegenheid aanwezig.

# Omschrijving

## Huurprijs

€ 25.200,00 per jaar exclusief BTW en G/W/E.

## Huurtermijn

In overleg.

## Indeling / oppervlaktes

Begane grond

Ca. 280 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte

Ca. 50 m<sup>2</sup> kantoorruimte

Eerste verdieping

Ca. 120 m<sup>2</sup> entresolvloer

Ca. 92 m<sup>2</sup> kantoor-/sociale ruimte

Totaal ca. 542 m<sup>2</sup>.

## Voorzieningen/Bijzonderheden

- Betonvloer;
- Entresolvloer;
- Verlichting;
- Gasheater;
- Krachstroom;
- Toilet;
- Pantry;
- Elektrische overheaddeur;
- Lichtstraat.

## Opleveringsniveau

De bedrijfsruimte wordt in de huidige staat opgeleverd.



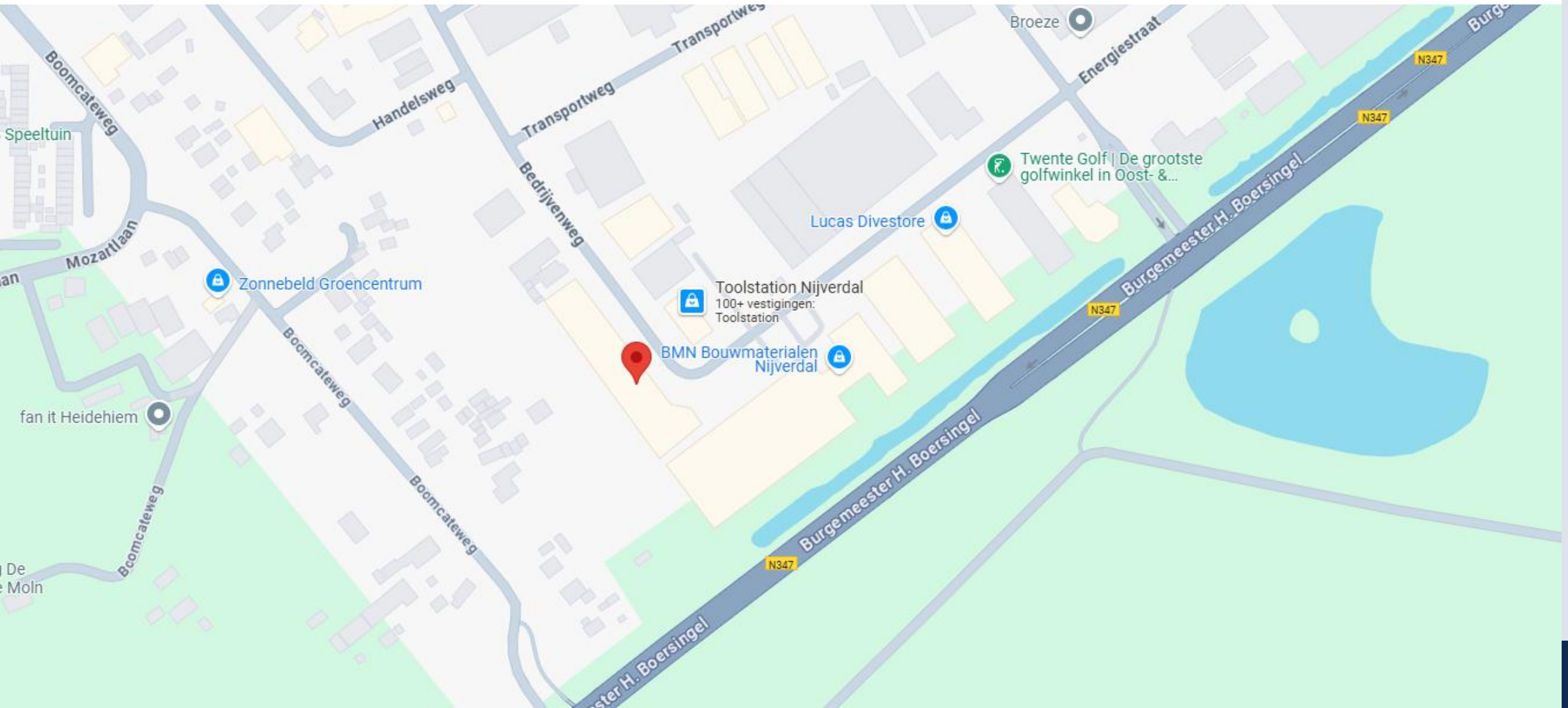
# Indeling & Oppervlakte(n)

| Verdieping        | Soort                   | Oppervlakte ca. in M <sup>2</sup> |
|-------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Begane grond      | Bedrijfsruimte          | 280                               |
|                   | Kantoorruimte           | 50                                |
| Eerste verdieping | Entresolvloer           | 120                               |
|                   | Kantoor-/sociale ruimte | 92                                |
|                   |                         |                                   |
| Totaal            |                         | 542                               |

*De oppervlakten zijn afkomstig van een plattegrondtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.*



# Locatiekaart



# Bestemmingsplan

## Artikel 4 Bedrijf

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. aindustriële bedrijven, bouwnijverheid, groothandel en opslag, reparatie van consumentenartikelen en handels- en installatiebedrijven, verhuurbedrijven, transportbedrijven en daarmee vergelijkbare bedrijven.
- b. De genoemde bedrijven zijn toelaatbaar voor zover passend binnen:  
de van deze regels deel uitmakende Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten bestemmingsplan "Bedrijventerrein 't Lochter 2013" en daarin zijn aangeduid als categorie: ter plaatse van de aanduiding:  
1, 2 of 3.1 "bedrijf tot en met categorie 3.1"  
1, 2, 3.1 of 3.2 "bedrijf tot en met categorie 3.2"  
1, 2, 3.1, 3.2 of 4.1 "bedrijf tot en met categorie 4.1"  
1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 of 4.2 "bedrijf tot en met categorie

### 4.2"

- b. bbedrijven die hierna zijn aangegeven:  
bedrijven: ter plaatse van de aanduiding:
  - autoschadeherstelbedrijf, waaronder autospuitinrichting en autoplaatwerker "specifieke vorm van bedrijf - autoschadebedrijf"
  - Bakovenbouwbedrijf "specifieke vorm van bedrijf - machinebouw"
  - metaalbewerkingsbedrijf met opslag van stikstof- en zuurstofflessen t.b.v. laswerkzaamheden voor het vervaardigen van artikelen van draad "specifieke vorm van bedrijf - metaalbewerking"
  - indoor kartbaan, in pandige spelactiviteiten, ondersteunende horecafunctie alsmede outdoorspelactiviteiten "kartbaan"
  - multifunctionele ruimte "specifieke vorm van bedrijf - multifunctionele ruimte"
  - tentoonstellingsruimte voor serres en overige aan bouwen en wonen verwante producten, indoor speeltuin, detailhandel in volumineuze goederen,

- ondersteunende horecafunctie met een maximaal b.v.o. van 350 m2, sport- en spelactiviteiten "gemengd"
  - Fitnesscentrum "sportcentrum"
  - groothandel in medische en tandheelkundige instrumenten, verpleeg- en orthopedische artikelen en laboratorium benodigdheden met een reservoir voor vloeibare zuurstof "specifieke vorm van bedrijf - medische hulpmiddelen"
  - manege met ondersteunende horecafunctie "manege"
  - groothandel in brandstoffen en opslag van propaan "specifieke vorm van bedrijf - brandstofopslag"
  - groothandel in olie en benzine "specifieke vorm van bedrijf - groothandel brandstoffen"
  - Horeca "horeca"
  - detailhandel volumineus "detailhandel volumineus"
  - verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG "verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG"

# Bestemmingsplan

- c. kantoren ten dienste van en gebonden aan bedrijven, tenzij anders op de verbeelding is aangeduid;
  - d. verkeer en verblijf, zoals insteekwegen ter bedrijfsontsluiting;
  - e. openbare nutsvoorzieningen, waaronder begrepen additionele voorzieningen ten behoeve van het telecommunicatieverkeer, de waterhuishouding, de energievoorziening en andere doeleinden van openbaar nut;
  - f. groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, watergangen en waterpartijen, bij een en ander behorende overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen;
  - g. bestaande bedrijfswoningen: ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning-bw;
  - h. wegen met een rijbaanbreedte van ten hoogste 7,5 m1, met bijbehorende paden en bermen, ter ontsluiting van bedrijven en voorzieningen;
  - i. parkeervoorzieningen,
  - j. functies zoals gesteld onder a. t/m h. moeten in parkeergelegenheid voorzien overeenkomstig de normering als vermeld in de "Nota parkeernormen", vastgesteld op 11 december 2012 door de gemeenteraad van Hellendoorn en opgenomen in de bij deze regels deel uitmakende bijlage Nota parkeernormen. Bij de berekening van de extra behoefte aan parkeerplaatsen wordt de bestaande oppervlakte buiten beschouwing gelaten. Alleen de nieuwe situatie en de daaruit voortvloeiende grotere behoefte aan parkeerplaatsen, ten opzichte van de bestaande behoefte, is basis voor de berekening van de parkeerbijdrage.
- een en ander met uitzondering van:
- 1. de vestiging van bedrijven die in Bijlage 1, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht zijn aangewezen als categorieën van inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, welke inrichtingen als zodanig zijn genoemd in de van deze regels deeluitmakende Bijlage 3 Inrichtingen Wet geluidhinder;
  - 2. de vestiging van:
    - a. inrichtingen vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (= Bevi-bedrijven);
    - b. inrichtingstypen die zijn weergegeven op de van deze regels deel uitmakende Bijlage 4 Drempelwaarden Risicokaart-relevant (Leidraad Risico Inventarisatie Gevaarlijke Stoffen), voor zover het inrichtingen betreffen die de op deze lijst aangegeven drempelwaarden overschrijden,met uitzondering van bestaande risicovolle inrichtingen;

# Bestemmingsplan

3. de opslag of het bewerken van consumentenvuurwerk van meer dan 10.000 kilogram per bedrijf en de opslag of het bewerken van professioneel vuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit ;
4. de vestiging van m.e.r.-plichtige inrichtingen en de vestiging van m.e.r.-beoordelingsplichtige inrichtingen waarvan na beoordeling blijkt dat die m.e.r.-plichtig zijn;
5. detailhandel(sbedrijven) met uitzondering van onder b bedoelde, tenzij anders op de verbeelding is aangeduid;
6. de vestiging van bedrijfswoningen of woningen;
7. de opslag van goederen buiten gebouwen voor de voorgevelrooilijn.
8. Stalling van materialen/voertuigen en dergelijke op openbaar terrein is niet toegestaan.

## 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken op en in de

gronden bedoeld in lid 4.1 gelden de navolgende bepalingen:

1. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij de afstand tot de perceelsgrens:
2. ten minste 2m1 dient te bedragen indien de hoogte van het gebouw of overkapping ter plaatse 7 m1 of minder bedraagt;
3. ten minste 3 m1 dient te bedragen indien de hoogte van het gebouw of overkapping ter plaatse meer dan 7 m1 bedraagt

tenzij door een bouwgrens op de verbeelding is bepaald dat de minimale afstand tot de perceelsgrens meer dient te bedragen. Indien de bestaande afstand tot de perceelsgrens minder bedraagt, dient deze afstand te worden aangehouden.

De aangegeven minimale afstanden tot de perceelsgrenzen zijn niet van toepassing voor de in een bedrijfsverzamelgebouw aanwezige bedrijven

ten opzichte van elkaar.

- b. de op de verbeelding aangegeven minimale en maximale bouwhoogte van gebouwen en overkappingen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijgebouwen, dienen in acht te worden genomen.

Indien de bestaande minimale en/of maximale bouwhoogten van gebouwen en/of overkappingen afwijken, dien(t)en deze hoogte(n) te worden aangehouden.

- c. de inhoud van een bestaande bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m3 dan wel de bestaande inhoud indien die meer bedraagt.
- d. De goothoogte van een bestaande bedrijfswoning mag maximaal 6m bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 10 m1 bedragen dan wel de bestaande goot- en/of bouwhoogte indien die meer bedragen;
- e. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:



# Bestemmingsplan

bouwwerken – maximale bouwhoogte

erf- of perceelafscheidings achter de

voorgevelrooilijn – 2 m1

lichtmasten, technische installaties en overige

andere bouwwerken – 12 m1

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het

bouwvlak ter plaatse van de aanduiding "horeca" –

15 m1

## 4.3 Afwijking van de bouwregels

### 4.3.1 Afwijking overschrijden grens bouwvlak langs

hoofdwegen

Burgemeester en Wethouders kunnen met een

omgevingsvergunning afwijken van de Bouwregels

ten behoeve van het overschrijden van de

bouwgrens langs de wegzijde van de Van den

Bergsweg, de Rudolf Dieselstraat, de Energiestraat

tot aan de Industrieweg en de Industrieweg, met

dien verstande dat:

a. de bouwgrens niet mag worden overschreden

langs de wegzijde met de bestemming "Groen";

b. de gevel van een gebouw moet worden geplaatst in de lijn gelegen op een afstand van 5 m1 uit de naar de weg gekeerde

bouwperceelgrens;

c. iedere naar de weggekeerde gevel afzonderlijk minimaal voor 70% binnen het bouwvlak blijft gesitueerd. De overschijding mag maximaal een gevelbreedte van 25 m1 hebben en dient een in stedenbouwkundig opzicht representatieve

uitstraling te hebben.

Daarbij wordt onder een in stedenbouwkundig opzicht representatief gebouw verstaan, dat het moet gaan om een kantoor-, een entree- en/of een ontvangstruimte welke zondermeer toelaatbaar zijn en als het gaat om andere vormen van gebouwen – zoals (onderdelen) van gebouwen voor productie en opslag – dat het dan moet gaan om gebouwen met een hoge beeldkwaliteit qua vormgeving, materiaalgebruik en kleurstelling;

d. de hoogte van de gebouwen niet meer dan 12 m1 bedraagt.

### 4.3.2 Afwijking overschrijden grens bouwvlak langs overige wegen

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels ten behoeve van het overschrijden van de grens van het bouwvlak langs de wegzijde, met dien verstande dat

- a. een omgevingsvergunning niet verleend wordt voor het overschrijden van de bouwgrenzen langs Van den Bergsweg, de Rudolf Dieselstraat, de Energiestraat tot aan de Industrieweg en de Industrieweg, behoudens het gestelde in lid 4.3.1;
- b. de bouwperceelgrens niet mag worden overschreden langs de wegzijde met de bestemming "Groen";



# Bestemmingsplan

- c. de gevel van een gebouw moet worden geplaatst in de lijn gelegen op een afstand van 5 m1 uit de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- d. iedere naar de weggekeerde gevel afzonderlijk minimaal voor 40% binnen het bouwvlak blijft gesitueerd. De overschrijding dient een in stedenbouwkundig opzicht representatieve uitstraling te hebben.  
Daarbij wordt onder een in stedenbouwkundig opzicht, representatief gebouw verstaan, dat het moet gaan om een kantoor-, een entree- en/of een ontvangstruimte welke zondermeer toelaatbaar zijn en als het gaat om andere vormen van gebouwen - zoals (onderdelen) van gebouwen voor productie en opslag - dat het dan moet gaan om gebouwen met een hoge beeldkwaliteit qua vormgeving, materiaalgebruik en kleurstelling;
- e. de hoogte van de gebouwen niet meer dan 8 m1 bedraagt.

## 4.4 Specifieke gebruiksregels

### 4.4.1 specifieke vorm van bedrijf-multifunctionele ruimte

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- multifunctionele ruimte":

- a. is uitsluitend muziek van ondergeschikt belang toegestaan;
- b. mag muziek niet nadrukkelijk aanwezig zijn;
- c. mag het muziekgeluidsniveau maximaal 80 dB(A) bedragen.

### 4.4.2 gemengd

Detailhandel in volumineuze goederen alsmede met deze goederen rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderdelen en/of materialen, mits het in gebruik te nemen oppervlak van laatstgenoemde onderdelen maximaal 20% van het netto verkoopvloeroppervlak bedraagt, tot een maximum van 300 m2. Het detailhandelsbedrijf in volumineuze goederen dient minimaal te

beschikken over een netto verkoopvloeroppervlakte van 600 m2 en mag maximaal een netto verkoopvloeroppervlak hebben van 1.500 m2.

## 4.5 Afwijking van de gebruiksregels

### 4.5.1 Afwijken gebruik t.b.v. gemengd

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.4.2 voor wat betreft het maximum toegestane netto verkoopvloeroppervlak per detailhandelsbedrijf in volumineuze goederen ter plaatse van de aanduiding "gemengd" tot een maximum netto verkoopvloeroppervlak van 2.500 m2. Het in gebruik te nemen oppervlak van met deze volumineuze artikelen rechtstreeks samenhangende artikelen blijft beperkt tot een maximum van 300 m2.

# Bestemmingsplan

4.5.2 Afwijking gebruik t.b.v. vestiging bedrijven  
Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het gebruik ten behoeve van de vestiging van:

- a. bedrijven die niet zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten bestemmingsplan "Bedrijventerrein 't Lochter 2013" alsmede de vestiging van bedrijven in een naast hogere milieucategorie, mits het bedrijven betreft die gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving, redelijkerwijs kunnen worden gelijkgesteld met bedrijven die ter plaatse zijn toegestaan volgens lid 4.1. onder a;
- b. detailhandel:
  - 1. in volumineuze goederen zoals in vaar- en voertuigen, meubelen en caravans en welke naar de aard hiermee zijn gelijk te stellen alsmede daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires,

- onderhoudsartikelen, onderdelen en/of materialen mits het in gebruik te nemen oppervlak van laatstgenoemde onderdelen maximaal 20% van het netto verkoop vloeroppervlak van het desbetreffende bedrijf bedraagt. Het bedrijf dient minimaal te beschikken over een netto verkoopvloeroppervlakte van 600 m2 en mag maximaal een netto verkoopvloeroppervlakte hebben van 1.500 m2.
- 2. in bouwmarktprodukten en tuincentra, mits via een distributie-planologisch-onderzoek is aangetoond dat er nog voldoende marktruimte aanwezig is. Maximaal 5% van het netto vloeroppervlak mag worden gebruikt voor goederen die als branchevreemd kunnen worden genoemd, zoals computers, fiets, bruin- en witgoed, kleding, babykleding, sportartikelen. Het bedrijf dient minimaal te beschikken over een netto verkoopvloeroppervlakte van 600 m2

- en mag maximaal een netto verkoopvloeroppervlakte hebben van 1.500 m2.
- 3. als ondergeschikte nevenactiviteit van productiebedrijven, niet zijnde detailhandel in textiel, schoeisel en lederwaren, voedings- en genotmiddelen en huishoudelijke artikelen.
- 4. in grove bouwmaterialen en bouwstoffen voor de ruwbouw van gebouwen en dergelijke, zoals stenen, zand, beton, bestratingsmateriaal, hout;

# Bestemmingsplan

- c. inrichtingen met een bewaarplaats of een bewerkingsruimte waarin verpakt of onverpakt professioneel vuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit is opgeslagen, alsmede detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen. Een omgevingsvergunning zal alleen verleend worden als het vuurwerkopslag- c.q. vuurwerkbewerkingsbedrijf alsmede de detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen voldoet aan het Vuurwerkbesluit, de bijbehorende zoneringsafstanden met betrekking tot gevaar en verder vestiging van toegestane bedrijvigheid op het bedrijventerrein niet onevenredig wordt beperkt.

4.5.3 Afwijking gebruik v.w.b. parkeergelegenheid  
Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.1 Bestemmingsomschrijving onder j. ten behoeve van normen voor het parkeren op eigen

terrein en toe te staan dat in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, overeenkomstig de flexibiliteit en uitzonderingen uit de "Nota Parkeernormen" vastgesteld op 11 december 2012 door de raad van de gemeente Hellendoorn, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

## 4.6 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat een aanduiding als bedoeld in lid 4.1, onder b, uit het plan wordt verwijderd, indien vast is komen te staan dat op de betreffende gronden de bij de betreffende aanduiding vermelde bedrijfsactiviteiten niet meer worden uitgeoefend.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat een aanduiding "bedrijfswoning - bw" uit het plan wordt verwijderd, indien is vast komen te staan dat de

betreffende bedrijfswoning niet meer als zodanig wordt gebruikt.



# Bestemmingsplan



## Bestemmingsvlakken (3)

- ☒ Groen
- ☒ Bedrijf
- ☒ Verkeer - Verblijf

## Bouwvlakken (1)

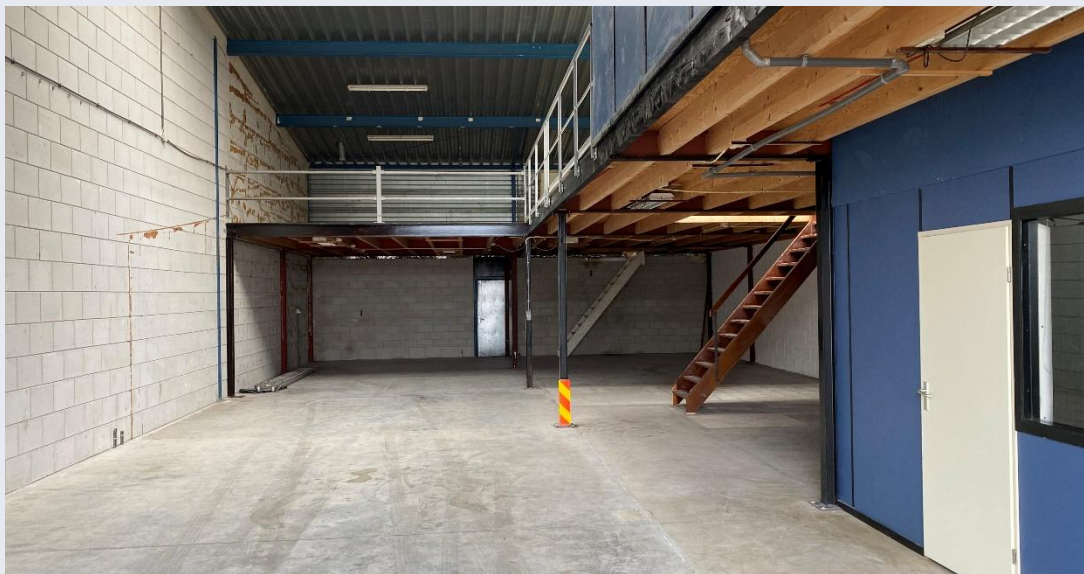
- ☐ bouwvlak

## Functieaanduidingen (2)

- ☐ bedrijf tot en met categorie 3.2
- ☐ bedrijf tot en met categorie 3.1

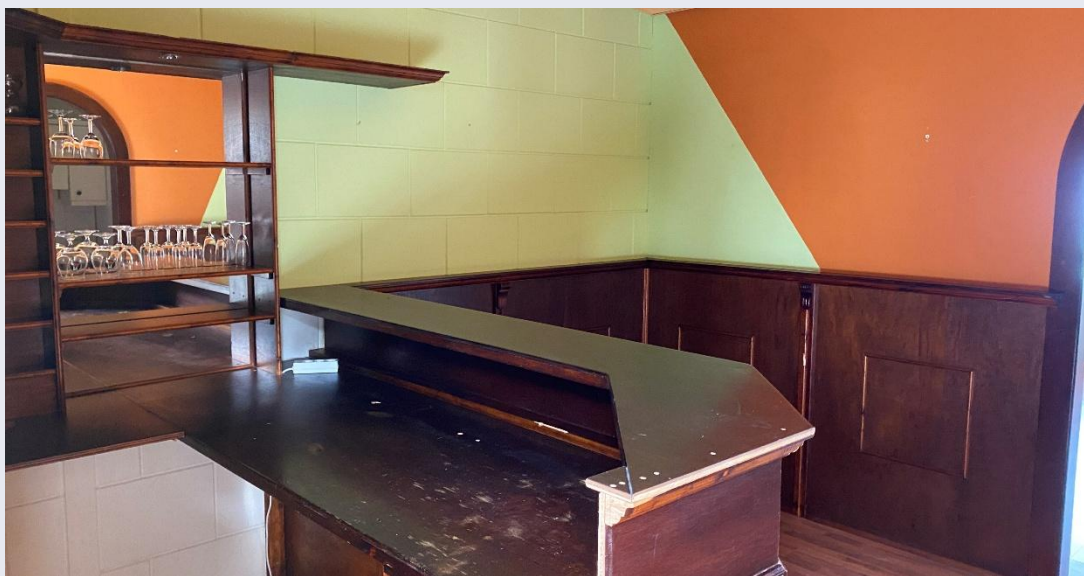
# Foto's

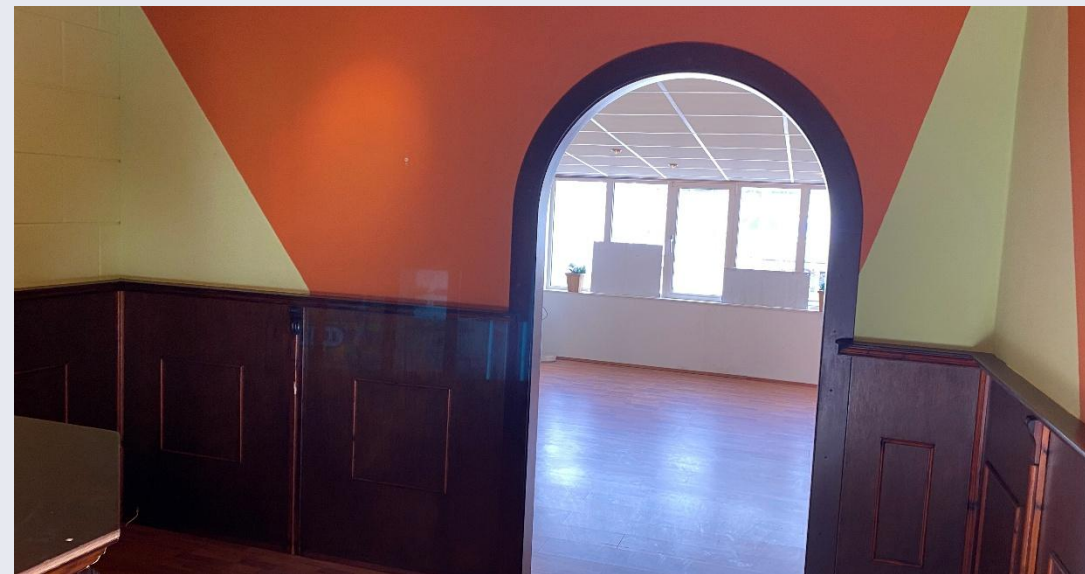














# Kadaster



# *Interesse in Bedrijvenweg 19? Neem contact op met Tom*

06 43 20 39 00

[tom@jbvastgoedadvies.nl](mailto:tom@jbvastgoedadvies.nl)



*Ondanks het gegeven dat de inhoud van dit document nauwkeurig is gecontroleerd, kan JB Vastgoed Advies B.V. geen verantwoordelijkheid nemen voor enige geleden schade of verlies als gevolg van welke onjuiste gegevens dan ook weergegeven in dit document. Niets van deze uitgave mag worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder schriftelijke toestemming van JB Vastgoed Advies B.V.*