

| Brochure

Nijverdal Energiestraat 23-01 7442 DA



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



Even voorstellen



Bert Mulder RM/RT

06 25 38 58 34

bert@jbvastgoedadvies.nl



Job Zwart RT

06 19 96 54 59

job@jbvastgoedadvies.nl



Mieke de Vries

074 205 10 18

mieke@jbvastgoedadvies.nl



Eline Kleinsman

074 205 10 18

eline@jbvastgoedadvies.nl



Tom Senkeldam

06 43 20 39 00

tom@jbvastgoedadvies.nl

Inhoudsopgave

Omschrijving	6
Indeling en oppervlakte(n)	7
Locatiekaart	8
Bestemmingsplan	9
Foto's	13
Plattengrond	19
Kadaster	21



Omschrijving



Algemeen

Gelegen op het bedrijventerrein 't Lochter in Nijverdal, bieden wij deze kantoorruimte van ca. 96 m² aan. Het object beschikt over meerdere afgesloten ruimtes verdeeld over twee verdiepingen, inclusief pantry, toiletvoorzieningen en een functionele indeling met diverse voorzieningen. Daarnaast zijn er voldoende eigen parkeerplaatsen beschikbaar aan de voor- en zijkant van het pand. De ligging op het bedrijventerrein zorgt voor een goede bereikbaarheid en een professionele omgeving.

Locatie/Bereikbaarheid

Het object is gelegen op het bedrijvenpark 't Lochter. Het bedrijvenpark 't Lochter is vanaf de A1 en A35 goed bereikbaar via de rijksweg N35. Tevens is de N347 op ca. 800 meter afstand van het object gelegen.

Omschrijving

Vraagprijs

€ 175.000,- k.k. (eventueel verhuur ook mogelijk, vraag ons naar de voorwaarden)

Indeling / oppervlaktes

Het object heeft een totale oppervlakte van ca. 96 m² welke als volgt is onderverdeeld:

Begane grond:

- Kantoorruimte van ca. 48 m²

Eerste verdieping:

- Kantoorruimte van ca. 48 m²

Parkeervoorzieningen

Het object beschikt over ca. 4 eigen parkeerplaatsen.

Voorzieningen

- Pantry voorzien van keukenblok;
- Toilet op de begane grond;
- Systeemplafond i.c.m. opbouw/inbouw armaturen
- Meerdere airco units.

Opleveringsniveau

In huidige staat.

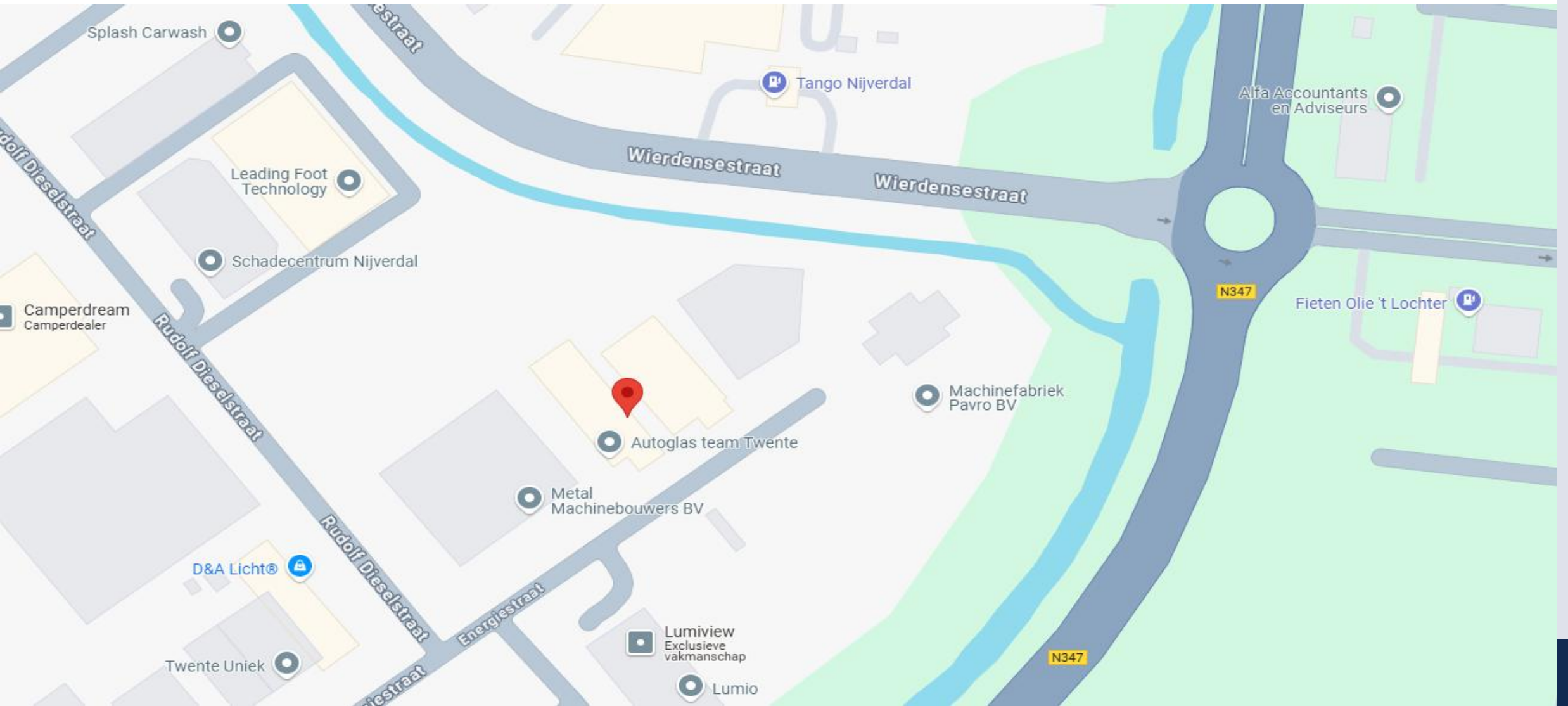
Indeling & Oppervlakte(n)

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in M ²
Begane grond	Kantoorruimte	48
	Kantoorruimte	48
Totaal		96

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

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. industriële bedrijven, bouwnijverheid, groothandel en opslag, reparatie van consumentenartikelen en handels- en installatiebedrijven, verhuurbedrijven, transportbedrijven en daarmee vergelijkbare bedrijven.
- 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. bedrijven die hierna zijn aangegeven:

bedrijven: ter plaatse van de aanduiding:

- autoschadeherstelbedrijf, waaronder autospuitinrichting en autoplaatwerkerij "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.
- k. 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;
 - 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;

Bestemmingsplan

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.

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:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij de afstand tot de perceelsgrens:

1. ten minste 2m1 dient te bedragen indien de hoogte van het gebouw of overkapping ter plaatse 7 m1 of minder bedraagt;
2. 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

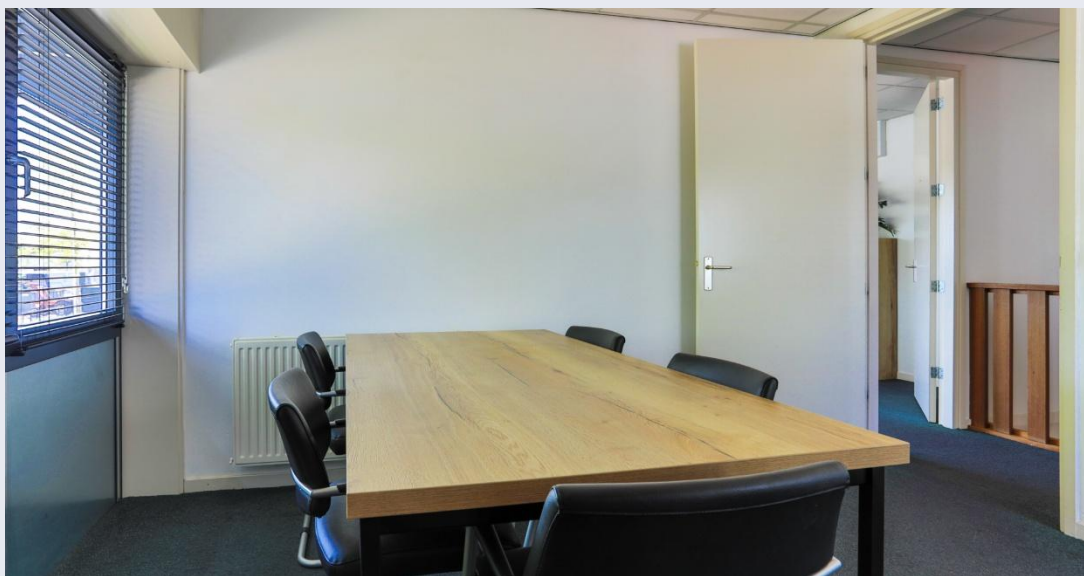


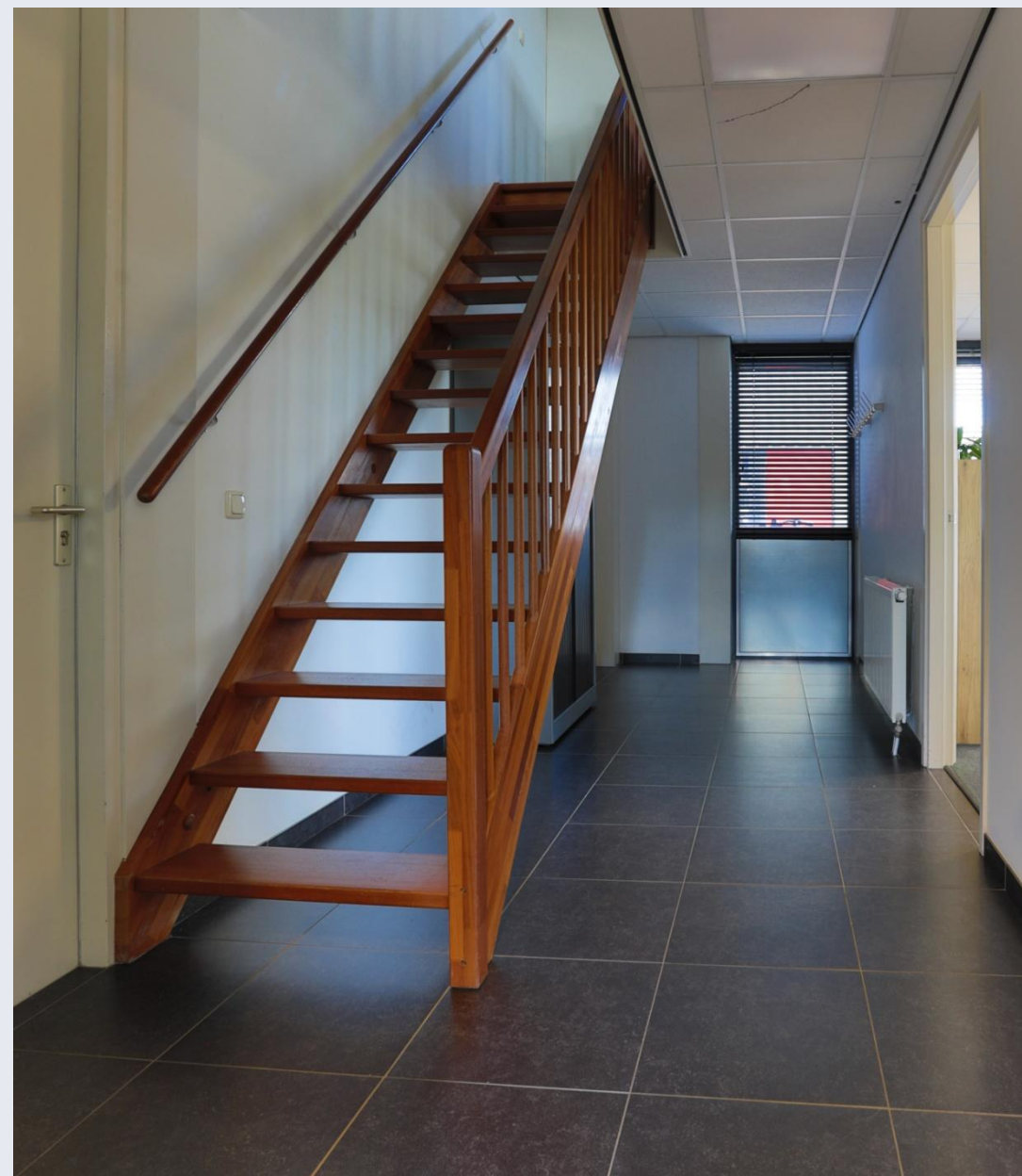
Foto's







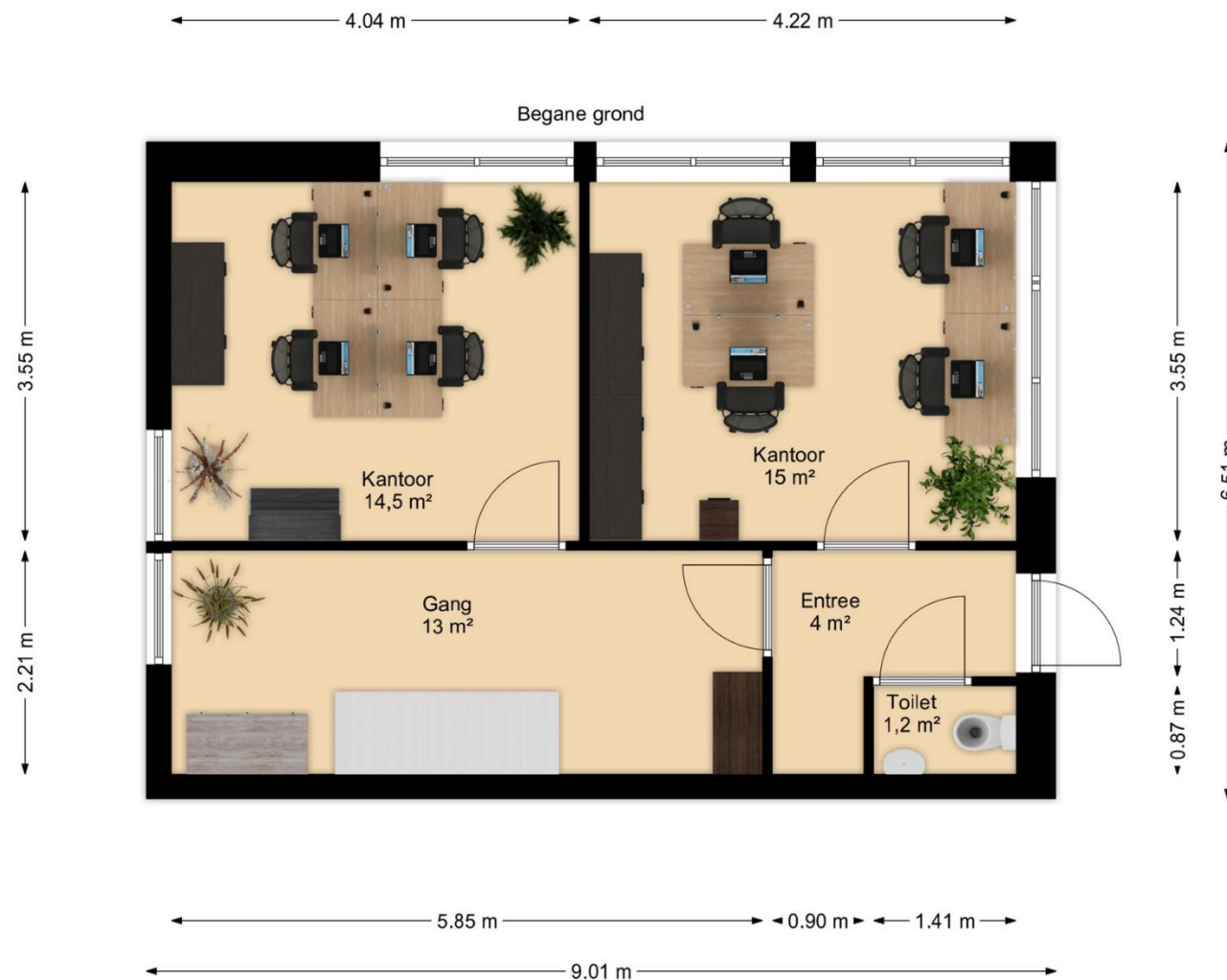




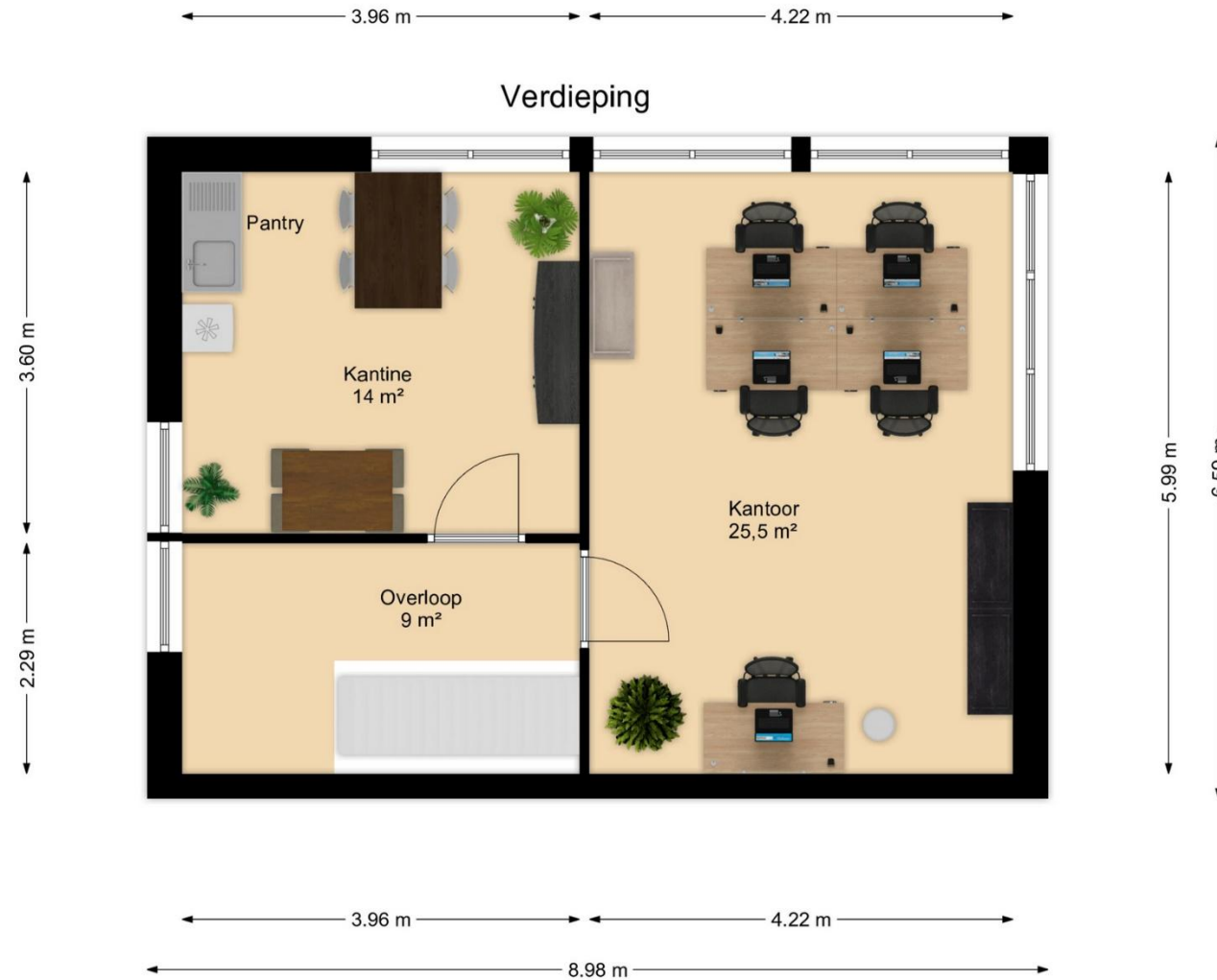




Plattegrond



Plattegrond



Kadaster



Interesse in Energiesstraat 23-01? Neem contact op met Tom

06 43 20 39 00

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.