

VERHUURBROCHURE



**James Wattstraat 18
6902 PR ZEVENAAR**

Ditters Franssen Makelaars
Kampsingel 3
6901 JC ZEVENAAR
Tel: 0316-524951

Ditters Franssen Makelaars
Wilhelminastraat 28
6942 BL DIDAM
Tel: 0316-221807

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Algemeen	Aan de James Wattstraat is voor verhuur beschikbaar een vrijstaand multifunctioneel bedrijfspand bestaande uit 312 m² bedrijfsruimte, waarvan 105 m² winkelruimte en 180 m² magazijn/bedrijfsruimte. Het bedrijfsgebouw is o.a. zeer geschikt voor (technische) groothandel al dan niet in combinatie met assemblage of lichte productie, volumineuze detailhandel, leisure (o.a. sport) enz.
Locatie	Het bedrijfsgebouw is gelegen op het bedrijventerrein 'Tatelaar', gesitueerd tussen de A12 (Arnhem-Duitsland) en het centrum van Zevenaar. Zevenaar is strategisch gelegen tussen Arnhem en Duitse grens. Het grotendeels gerevitaliseerde bedrijventerrein 'Tatelaar' is bekend om de aanwezigheid van volumineuze detailhandel, w.o. meubels, auto's, bouwmarkten, maar er zijn ook groothandels- en logistieke bedrijven gevestigd. De bereikbaarheid is goed, zowel via provinciale wegen als de snelweg A12.
Globale indeling	Entree, winkel/kantoorruimte (105 m²), pantry, toiletgroep, berging, kantoor, grote multifunctionele bedrijfsruimte (180 m²) met overheaddeur.
Perceeloppervlakte	1170 m² (perceel wordt gedeeltelijk verhuurd ca. 670 m²)
Vloeroppervlakte	312 m²
Parkeren	Op het verharde terrein rond het pand zijn voldoende mogelijkheden tot parkeren.
Bestemmingsplan	Het geldende bestemmingsplan geeft aan als bestemming: 'bedrijventerrein'. Gebruik ten behoeve van o.a. bedrijven in cat. 1 en 2 zijn toegestaan. Meer informatie beschikbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl of de gemeente Zevenaar.
Bouwjaar	1978
Huurprijs	€ 2.250,00 per maand excl. Btw
Indexatie	Jaarlijkse index op basis van het CPI-prijsindexcijfer zoals gepubliceerd door het CBS, voor het eerst één jaar na de ingangsdatum van de huurovereenkomst.
Aanvaarding	In Overleg

ALGEMENE INFORMATIE

Huurprijs: € 2.250,= per maand te vermeerderen met 21% BTW

Huurovereenkomst:

Model ROZ (Raad voor Onroerende Zaken), zoals gehanteerd door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed), model kantoorruimte en andere bedrijfsruimte (art. 7:230a BW) met bijbehorende algemene bepalingen.

Huurtermijn:

Huurperiode in overleg te bepalen doch minimaal 3 jaar

Huurbetaling:

De huurprijs dient bij vooruitbetaling per maand te worden voldaan.

Zekerheidsstelling:

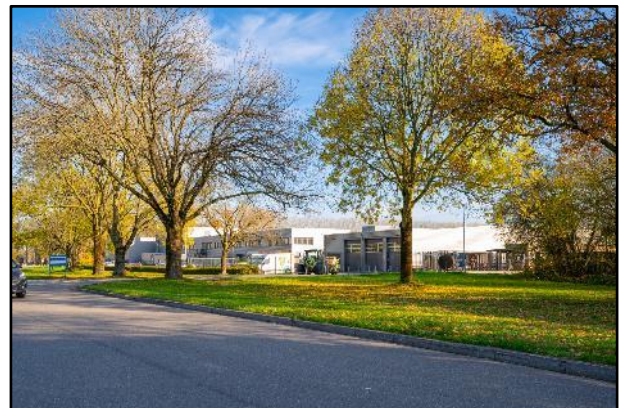
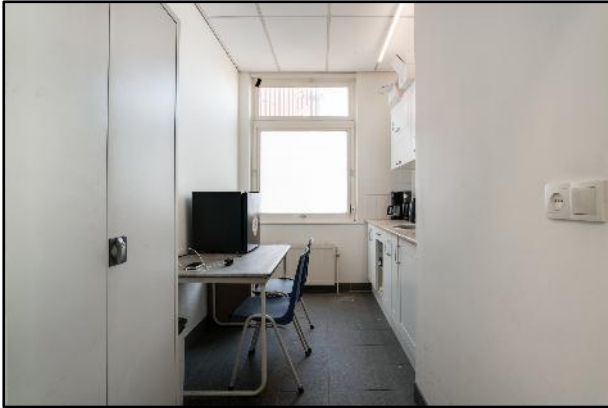
Bankgarantie ter grootte van 3 maanden huur, te vermeerderen met BTW

Eventuele transacties dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan opdrachtgever c.q. eigenaar van het object. Tot deze goedkeuring verleend is, zijn alle uitgebrachte aanbiedingen en/of voorstellen geheel vrijblijvend.

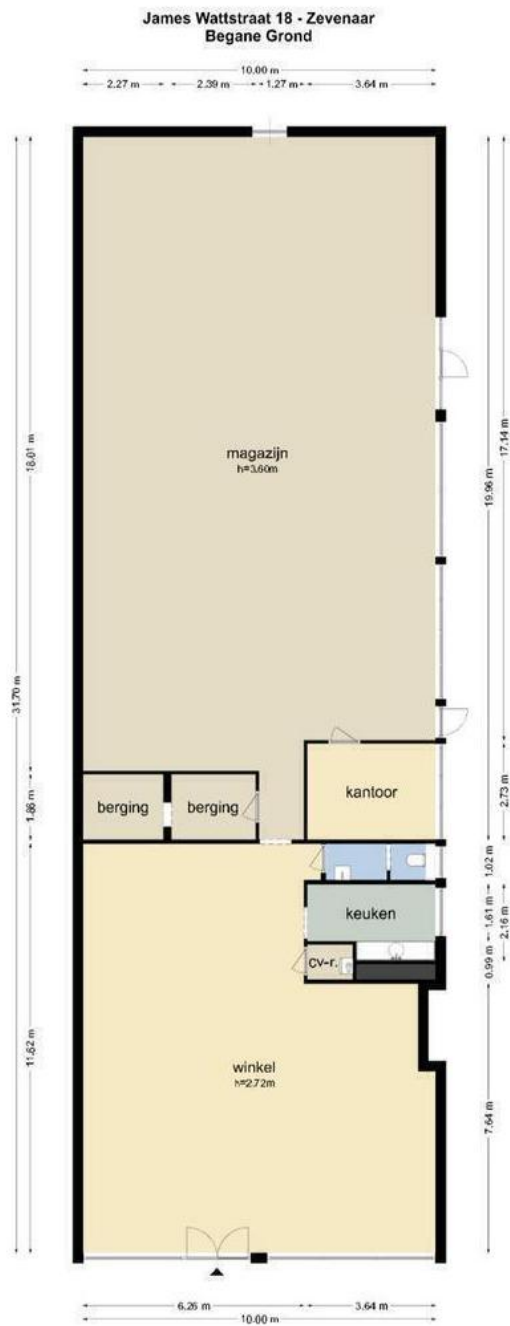
FOTO'S



FOTO'S

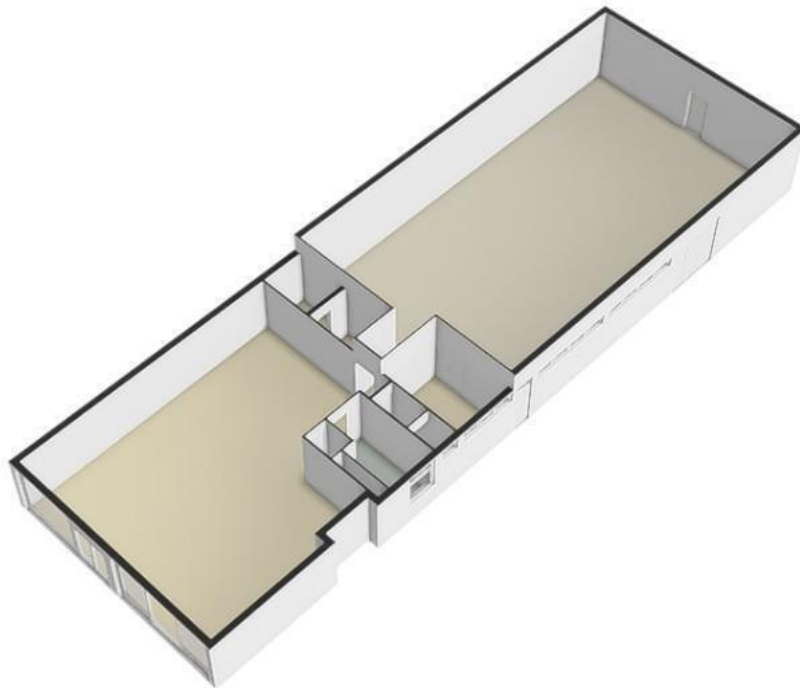
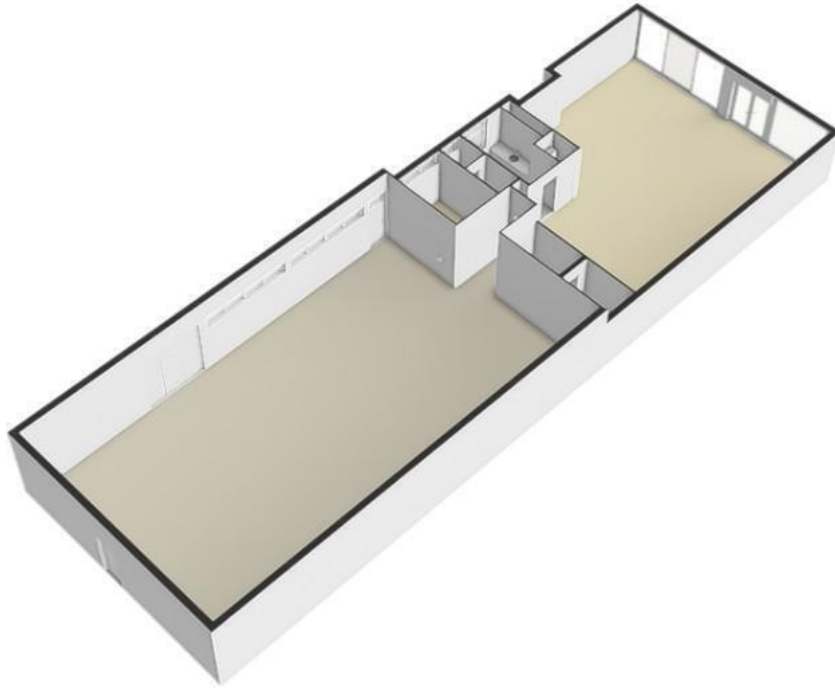


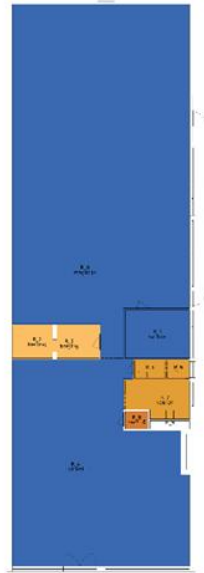
PLATTEGRONDEN



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN



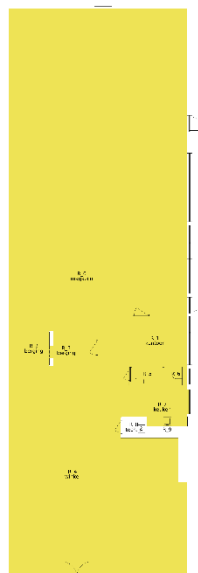


VERHUURBARE RUIMTEN

- KF | Kantoorfunctie
- BW | Bedrijfsruimte / winkelruimte
- RO | Renging / opslag
- FA | Facilitair
- SO | Specifiek / overige ruimte

NIET VERHUURBARE RUIMTEN

- PP | Parkeerterrein / passage
- SC | Schachten > 0.5 m²
- EX | Externe
- VV | Vertikaal verkeersoppervlakte
- TO | Tota oppervlakte (excl. separatie wanden)
- H150 | Ruimte lager dan 1.50 m
- V1 | Vloer en schuifgaten > 4 m²



- VVO | Verhuurbare vloeroppervlakte

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oud-Zevenaar K 2036



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oud-Zevenaar		
25	Huisnummer	Sectie K		
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2036		
	Voorlopige kadastrale grens	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.		
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 oktober 2025				
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers				

Bedrijventerrein Tatelaar

bestemmingsplan - Gemeente Zevenaar

vastgesteld 26-03-2014 - geheel onherroepelijk in werking

Bedrijventerrein

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

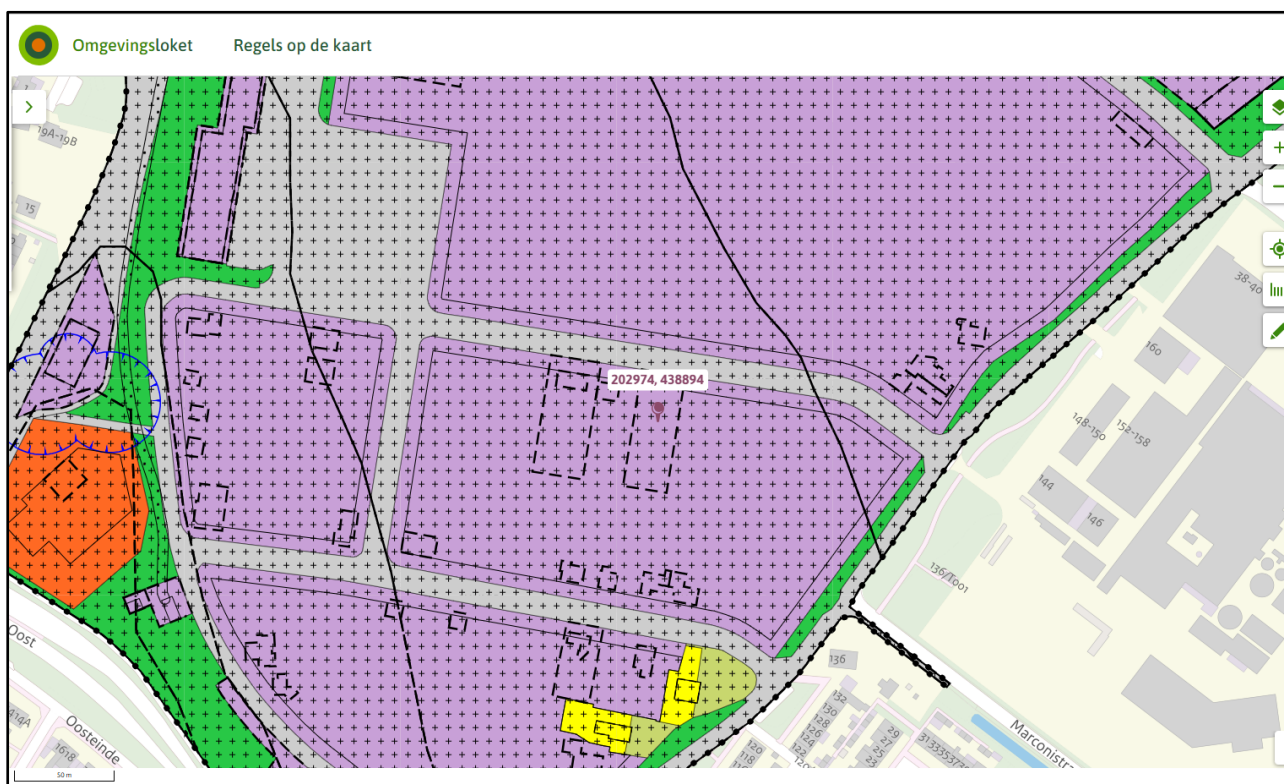
- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorie 1 t/m 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten als opgenomen in de [Bijlage 1](#);
- b. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg', de opslag en verkoop van motorbrandstoffen inclusief lpg met daaraan ondergeschikt detailhandel en horeca in de vorm van een serviceshop;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', zelfstandige kantooractiviteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca', een hotel met bijbehorend restaurant;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg', 2e lijns gezondheidszorg en aanverwante medische functies;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.1', voor bedrijven in milieucategorie 3.1 als opgenomen in onderstaande tabel:

Adres	Omschrijving
Edisonstraat 10	productie van landbouwmachines
James Wattstraat 12	aannemersbedrijf met werkplaats
James Wattstraat 16	autoreparatiebedrijf met spuiterij
Nobelstraat 14	meubelfabriek met spuiterij
Didamseweg ong.	milieustraat

- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', uitsluitend parkeerterrein t.b.v. de uitoefening van een bedrijf;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', uitsluitend een rioolgemaal;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie', een alarmeringsmast;
- j. volumineuze detailhandel inclusief de verkoop van brancheverwante artikelen overeenkomstig de bepalingen in artikel [3.3.2](#);
- k. het uitoefenen van leisureactiviteiten als opgenomen in [Bijlage 2](#);
- l. ondergeschikte productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, textiel, schoeisel en lederwaren;
- m. aan detailhandel en leisureactiviteiten ondersteunende en ondergeschikte horeca overeenkomstig de bepalingen in artikel [3.3.3](#);

Vervolg. BESTEMMINGSPLAN

- g. aan bedrijfsactiviteiten ondersteunende en ondergeschikte kantooractiviteiten overeenkomstig de bepalingen in artikel 3.3.4;
- h. (publieksgerichte vormen van) internethandel overeenkomstig de bepalingen in artikel 3.3.5;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', een bedrijfswoning ;
- j. parkeervoorzieningen, waarbij op eigen terrein in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien;
- k. bij de bestemming passende voorzieningen waaronder wegen, paden, bermen, tuinen, groenvoorzieningen en overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.



Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
15	10, 11	-												
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN											
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:											
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30		0	30	2	1 G	1		
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:											
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C		10	30	2	1 G	1		
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30		10	30	2	1 G	1		
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30		10	30	2	1 G	1		
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:											
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C		0	30	2	1 G	1		
18	14	-												
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT											
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30		10	30	2	2 G	2		
20		-												
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.											
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30		0	30	2	1 G	1		
22	58	-												
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA											
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30		0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10		0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30		0	30	2	2 G	1		
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10		10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30		10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10		0	10	1	1 G	1		
24	20	-												

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							INDICES				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN												
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:												
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30		10	30	2	2 G		1		
26	23	-													
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN												
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:												
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30		10	30	2	1 G		1		L
30	27, 28, 33	-													
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS												
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30		10	30	2	1 G		1		
31	26, 27, 33	-													
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.												
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30		10	30	2	1 G		1		
33	26, 32, 33	-													
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN												
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30		0	30	2	1 G		1		
36	31	-													
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.												
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10		0	10	1	1 P		1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10		10	30	2	1 G		1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10	30	2	2 G		2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30		0	30	2	1 P		1		
37	38	-													
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER												
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:												

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30	C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:											
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10	C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	C	10	30	2	1 P	1		
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:											
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30	C	10	30	2	1 P	1		
41	36	-												
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER											
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:											
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30	C	10	30	2	1 P	1		
45	41, 42, 43	-												
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID											
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30		10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-												
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30		10	30	2	2 P	1	B	
5020.4	45204	B	Autobeklederingen	0	0	10		10	10	1	1 G	1		
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30		0	30	2	3 P	1		
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30		10	30	2	1 P	1		
505	473	0	Benzineservicestations:											
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30		10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-												
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING											
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30		0	30	2	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30		0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30		0	30	2	2 G	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30		0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30		0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30		10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30		10	30	2	2 G	1		
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:											
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30		10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4	zand en grind:											
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30		0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:											
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30		0	30	2	1 G	1		
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30		30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30		10	30	2	2 G	2		
518	466	0	Grth in machines en apparaten:											
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30		0	30	2	2 G	1		
52	47	-												
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN											
5246/9	4752		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30		10	30	2	3 P	1		
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10		10 V	10	1	1 P	1		
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10		10	10	1	1 P	1		
60	49	-												
60	49	-	VERVOER OVER LAND											
601	491, 492	0	Spoorwegen:											
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C		0	30	2	2 P	1		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C		10	30 D	2	1 P	1	B	
63	52	-												
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER											

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							INDICES				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C	10	30	2	2	G	1		
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	C	0	30	2	3	P	1		L
64	64	-													
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE												
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0	30	2	2	P	1		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	10	1	1	P	1		
642	61	B0	zendinstallaties:												
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0	C	10	10	1	1	P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0	C	10	10	1	1	P	2		
70	41, 68	-													
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED												
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10		0	10	1	1	P	1		
71	77	-													
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN												
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30		10	30	2	2	P	1		
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30		10	30	D 2	2	G	2		
72	62	-													
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE												
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30	C	0	30	2	1	P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-													
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING												
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C	10	30	2	2	G	1	B	
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10		0	10	1	2	P	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							INDICES						
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT	
90	37, 38, 39	-															
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING														
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10	C		0	30	2	1	P	1			
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:														
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			30	R	30	2	1	G	1	B	L
93	93	-															
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING														
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R	30	2	2	G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30	2	1	G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10			0		10	1	1	P	1		
9302	9602		Schoonheidsinstituten	0	0	10			0		10	1	1	P	1		
9303	9603	0	Begraafenisondernemingen:														
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10			0		10	1	2	P	1		
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10			0		10	1	2	P	1		
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30	C		0		30	2	1	P	1		

Bijlage 2 Overzicht toegestane leisure activiteiten

De volgende lesurenactiviteiten c.q. -voorzieningen zijn ter plaatse van het plangebied toegestaan:

1. Atelier
2. Creativiteitscentrum
3. Dansschool
4. Evenemententerrein, evenementenhal
5. Muziekschool, balletschool
6. Sauna
7. Wellness
8. Studio (film, TV, radio, geluid)
9. Schietinrichting (binnenbaan)
10. Fitnesscentrum, sportschool
11. Sporthal
12. Squashcentrum, tennisbaan (indoor)
13. (Kunst)ijsbaan
14. Kartbaan (indoor)
15. Skeelerbaan (indoor)
16. Skibaan
17. Speelterrein (indoor)
18. Zwembad (indoor)

