



Adres: Zuidergracht 21 01, 3763 LS Soest



Omschrijving

Op het goed bereikbare en representatieve bedrijventerrein De Grachten in Soest bevindt zich deze kantoorruimteverdieping, gelegen op de hoek bij de entree van het bedrijfsverzamelcomplex, met 7 eigen parkeerplaatsen.

Het pand, gebouwd in 2008, heeft veel lichtinval en een open uitzicht, wat zorgt voor een prettige werkomgeving.

Indeling

De kantoorruimte is als volgt ingedeeld: entree op de begane grond, trap naar de verdieping, meerdere kantorkamers variërend in grootte, een vergaderruimte, en beschikt over een pantry en toiletgroep. De kantoorruimte is voorzien van systeemplafonds met verlichtingsarmaturen, airconditioning, centrale verwarming, kabelgoten met elektra en bekabeling.

Bedrijventerrein de Zuidergracht op bedrijventerrein De Grachten te Soest

Het bedrijventerrein is goed bereikbaar via de rijkswegen A1, A27 en A28. Het terrein wordt buiten openingstijden afgesloten met een hek en is bewaakt.

VvE

Het geheel maakt onderdeel uit van een Vereniging van Eigenaren (VvE). Dit betekent dat o.a. de volgende zaken door de VvE worden verzorgd, zoals: bewassing glas/ -roldeuren/ trespas, onderhoud groen, bestuurskosten, collectief lidmaatschap SDG, huisvestingskosten, beheerder, inspectiedaken, onderhoud riolering, brandbeveiliging.

Verhuurcondities

- Waarborgsom: drie maanden huur
- Model huurcontract: ROZ-model, versie: 2025
- Huurtermijn: in overleg
- Aanvaarding: in overleg
- Servicekosten: € 80,00 per maand excl. BTW
- Eigen gas, water en elektra aansluiting
- Glasvezelaansluiting: mogelijk

Gunning aan de eigenaar voorbehouden



funda in business

Bos Makelaardij o.g.
Bosstraat 11
3742 CK, BAARN
Tel: 035-5415141

E-mail: info@bos-makelaardij.nl



Kenmerken

Hoofdfunctie

Hoofdfunctie: Kantoorruimte

Oppervlakte: 240 m²

In units vanaf: 240 m²

Verdiepingen: 1

Voorzieningen: Inbouwarmaturen, te openen ramen, kabelgoten, systeemplafond, toilet, pantry, verwarming, kamerindeling

Meetcertificaat aanwezig: Ja

Energie label

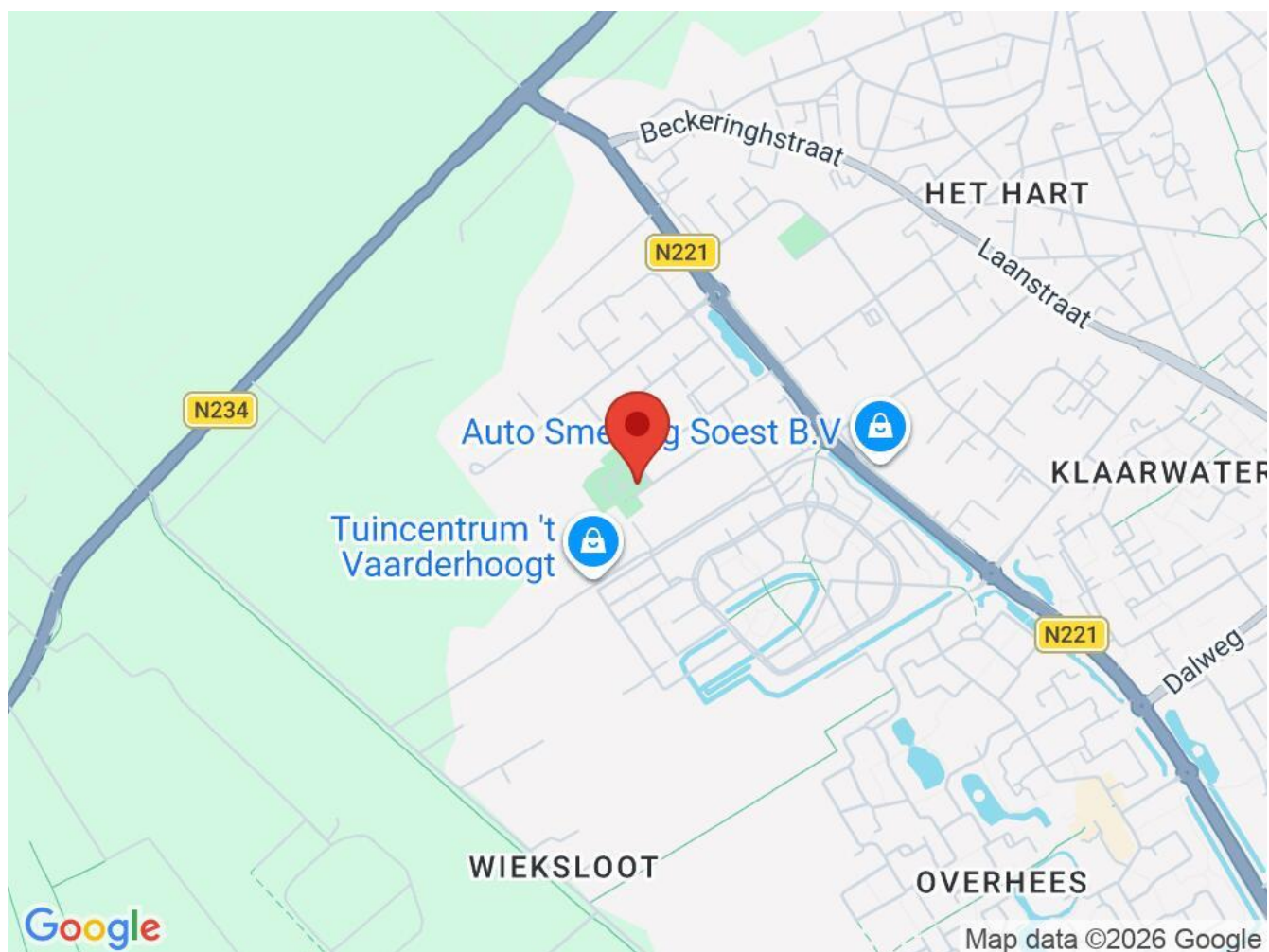
A met einddatum 19 januari 2036



funda in business

Bos Makelaardij o.g.
Bosstraat 11
3742 CK, BAARN
Tel: 035-5415141
E-mail: info@bos-makelaardij.nl

Locatiekaart



Foto's







Dit gebouw heeft energielabel

A



Isolatie

Gevels	+	-	+	+
Gevelpanelen	n.v.t.			
Daken	+	+	+	+
Vloeren	+	-	+	+
Ramen	+	+	+	+
Buitendeuren	+	+	+	+

Installaties

Hoofdsysteem

Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
Warm water	Combiketel	
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
Koeling	Compressiekoeling	Verbeteradvies
Verlichting	5,4 W/m ² gemiddeld geïnstalleerd vermogen	
Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Dit gebouw voldoet niet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt verwarmd via een
aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Over dit gebouw

Adres

Zuidergracht 21 01
3763LS Soest
BAG-ID: 0342010000022070

Bouwjaar

2008

Detailaanduiding

Compactheid

1,67

Gebruiksfunctie

100% Kantoor

Gebruiksoppervlakte

249 m²

Opnamedetails

Naam

Nathan Zwart

Vakbekwaamheidsnummer

4671.9669.9045

Certificaathouder

Schröder & Schröder BV

Inschrijfnummer

EPG2025-75Ub

KvK-nummer

52398234

Soort opname

Basisopname

Certificerende instelling

EPG-Certificering



Toelichting bij dit energielabel

Voor dit gebouw is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig het gebouw is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water, ventilatie, bevochtiging en verlichting. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie een gebouw gebruikt, hoe beter het energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A⁺⁺⁺⁺ het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Dit gebouw gebruikt 161,27 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 31,77 kg CO₂/m² per jaar.** De hoeveelheid fossiele energie die dit gebouw gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van het gebouw. Hoe compacter een gebouw is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compact gebouw heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de hoeveelheid fossiele energie. Voldoen aan de Renovatiestandaard is nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft het gebouw nog een aardgasaansluiting, houd er dan rekening mee dat u in de toekomst vermoedelijk zal moeten overgaan op een duurzamer alternatief. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

161,27 kWh/m² per jaar

G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺⁺
	300,00	275,00	250,00	225,00	200,00	180,00	160,00	120,00	80,00	40,00	0,00

De Renovatiestandaard voor dit gebouw is 80,00 kWh/m² per jaar

Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld gebruik en het gemiddelde Nederlandse klimaat.

Het energiegebruik voor apparatuur – zoals computers en procesinstallaties – is niet meegenomen in de berekening. Dit omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig het gebouw zelf is. Daarom is het energiegebruik op het energielabel niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op de energierekening.

Voldoet aan de Renovatiestandaard?

nee ja

De Renovatiestandaard is een grens aan de maximale hoeveelheid fossiele energie die in het gebouw gebruikt mag worden. **Het fossiele energiegebruik van dit gebouw is 161,27 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte per jaar.** Bij een fossiel energiegebruik van maximaal 80,00 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte per jaar voldoet dit gebouw aan de Renovatiestandaard. Meer informatie over de Renovatiestandaard vindt u op www.rvo.nl.

Aandeel hernieuwbare energie

Het aandeel hernieuwbare energie van dit gebouw is 0,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Energiebehoefte

De energiebehoefte is de hoeveelheid energie die het gebouw nodig heeft om te verwarmen en koelen. Hierbij wordt uitgegaan van een standaard ventilatiesysteem. Betere isolatie en het dichtmaken van kieren verlagen deze energiebehoefte. **De energiebehoefte van dit gebouw is 110,23 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte.**

Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van dit gebouw. Wilt u een gedetailleerder overzicht van deze kenmerken? Dit kunt u opvragen bij uw energieprestatie-adviseur.

Op basis van de energetische kenmerken van het gebouw is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van het gebouw verbeteren. Let op: het gaat om mogelijke kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden – uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit – is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van het gebouw. Een expert kan u hier over adviseren. Daarnaast helpt de expert u om maatregelen te laten passen in de meerjaren onderhoudsplanning. Hierbij is een algemeen aandachtspunt dat u vaak ook veel energiewinst haalt uit het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van het gebouw en installaties. Dit zorgt naast een lager energiegebruik ook voor een gezond en comfortabel binnenklimaat.

Let op: energiebesparing kan wettelijk verplicht zijn. Op www.rvo.nl/bouwen-wonen vindt u informatie over deze verplichtingen. Ook vindt u hier meer informatie over subsidies en financieringsmogelijkheden. Tot slot staan er praktijkvoorbeelden en tips hoe u aan de slag gaat met het verbeteren van het gebouw.

Isolatie

Een gebouw verliest minder warmte wanneer u het goed isoleert. Ook bespaart u op de energiekosten en vermindert u de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Daarnaast verhoogt een goede isolatie het comfort in het gebouw. Het gebouw is gelijkmatiger warm doordat muren en ramen minder kou afgeven. Is het gebouw (gedeeltelijk) niet geïsoleerd? Dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de isolatie van het gebouw verbetert.

Vloerisolatie

In dit gebouw is (een deel van) de vloeren nog niet geïsoleerd. Hierbij kan het – naast begane grondvloeren – ook gaan om vloeren boven een onderdoorgang. De isolatiewaarde van vloeren wordt uitgedrukt in een R_c-waarde. Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Bij sommige vloeren kunt u de onderzijde isoleren. Bijvoorbeeld bij een vloer boven een kelder, een kruipruimte (met een vrije ruimte onder de balken van minimaal 35 cm) of een vloer boven een onderdoorgang. Bij de kruipruimte is het verstandig om de bodem af te dekken met een kunststof folie. Zo voorkomt u dat isolatiemateriaalvochtig wordt. Bij vloeren op de volle grond of boven een lage kruipruimte kunt u de bodem of de bovenzijde van de begane grondvloer isoleren. Een vloer wordt hoogstwaarschijnlijk maar één keer grondig gerenoveerd. Isoleer daarom meteen goed.

LET OP!

Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een gebouw

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame aardgasvrije warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet het gebouw niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van het gebouw in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden in het gebouw. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer het gebouw in. Dat voorkomt tocht. Maar het gebouw moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie – en met name bij het dichten van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert.

Installaties

Naast het isoleren van het gebouw, is het belangrijk dat u aandacht besteedt aan de installaties. Met energiezuinige installaties of installaties die hernieuwbare energie gebruiken, gebruikt het gebouw minder fossiele energie en stoot ook minder CO₂ uit. Als er op dit punt nog verbetering in dit gebouw mogelijk is, dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de energieprestatie van dit gebouw kunt verbeteren.

Energiezuinig verwarmingstoestel

Is de verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staan een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

Hybride warmtepomp

Wilt u het gebouw verwarmen met minder aardgas, maar is het gebouw nog niet geschikt om volledig over te stappen op lage temperatuurverwarming? Dan is een hybride warmtepompsysteem een goede (tussen)oplossing. Dit systeem bestaat uit een (bestaande) CV-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt meestal voor warmte in het gebouw. Alleen als het buiten erg koud is, helpt de CV-ketel mee.

Warmtepomp

Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van het gebouw. Warmtepompen halen warmte uit bronnen zoals lucht, bodem, oppervlaktewater of grondwater. Een warmtepomp werkt met een lage verwarmings temperatuur. Daarom is dit systeem alleen geschikt voor goed geïsoleerde gebouwen.

Warmtenet

Nog een alternatief voor verwarming zonder aardgas is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan het gebouw. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de gebouwen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale, die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater.

De warmte die aan het gebouw geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat het gebouw goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur.

Liggen er al warmtenetten in de buurt? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en de overige installaties in het gebouw.

Energie-efficiënt ventilatiesysteem

Ventilatie van een gebouw is nodig voor een gezond binnenklimaat, maar kost ook energie. Het is daarom verstandig om te zorgen voor een ventilatiesysteem dat voldoende ventileert én energiezuinig is. Hieronder vindt u voorbeelden van dergelijke systemen.

Ventilatie met warmteterugwinning

De meeste utiliteitsgebouwen hebben een balansventilatiesysteem. Hierbij stuurt een luchtbehandelingskast verse ventilatielucht via kanalen en roosters door het gebouw. Andere kanalen zuigen de gebruikte lucht af en blazen het naar buiten. Deze lucht bevat nog veel warmte. Een warmteterugwinunit kan deze warmte aan nieuwe lucht toevoegen, wat energie bespaart.

Vraaggestuurde ventilatie

Een vraaggestuurd ventilatiesysteem kijkt naar hoe ruimtes gebruikt worden en bepaalt zo hoeveel lucht er door het gebouw stroomt. CO₂ sensoren in het gebouw meten continu de luchtkwaliteit. Zo bepaalt het systeem hoeveel lucht er toe- en afgevoerd moet worden. De ruimtes zijn zo altijd voldoende geventileerd. Is er niemand aanwezig? Dan schakelt het systeem naar een lagere stand, wat het energiegebruik verlaagt.

Efficiënt koelsysteem

Gebouwen koelen kost energie. U kunt het energiegebruik beperken door te voorkomen dat het gebouw veel opwarmt en door te kiezen voor een energiezuinig(er) koelsysteem. Deze tips kunnen u helpen:

- Houd de warmte in de zomer goed buiten. Gebruik hiervoor (buiten)zonwering, zonwerende beglazing, overstekken en isolatie van het gebouw.
- Ventileer het gebouw tijdens de zomernacht. Zo koelt u het gebouw 's nachts af, zodat het gebouw in de ochtend koel is. De koeling kan dan ook later aan.
- Vervangt u de (compressie)koelmachine? Dan kunt u overwegen om over te stappen naar een systeem dat vrije koeling gebruikt. Bijvoorbeeld koudeopslag in de bodem. In steeds meer gebieden in Nederland ligt een collectief koudenet. Dit kan ook een interessante optie zijn in plaats van een compressiekoelmachine.

Zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking

Zonnepanelen - ook wel PV panelen genoemd - zetten de energie van de zon om in elektriciteit. Een PV-systeem bestaat uit zonnepanelen en een omvormer. De panelen kunnen op platte of schuine daken staan, en steeds vaker komen ook systemen voor met gevel PV-panelen. Plaats de panelen bij voorkeur op het zuiden, zodat ze zo veel mogelijk zonlicht opvangen. Maar ook met een andere oriëntatie is een goede opbrengst te halen. Zorg dat de panelen niet (gedeeltelijk) in de schaduw staan, dan loopt de opbrengst terug.

Twijfels of klachten?

Bent u eigenaar van het gebouw? Neem dan eerst contact op met de energieadviseur als u het niet eens bent met uw energielabel.

U kunt dan uitleggen waarom u het niet eens bent met uw energielabel. Mogelijk krijgt u een nieuwe opname of wijziging in de bestaande opname. Komt u er met uw energieadviseur niet uit? Neem dan contact op met de certificaathouder die het label geregistreerd heeft.

De naam van de certificaathouder staat op het energielabel.

Vindt u dat de certificaathouder uw melding niet goed afhandelt? Neem dan contact op met de certificerende instelling.

Deze instelling controleert de certificaathouder. De naam vindt u ook op het energielabel.

Bent u huurder van het gebouw? Twijfelt u als huurder of het geregistreerde energielabel wel klopt? Neem dan contact op met de verhuurder. De verhuurder kan dan contact opnemen met de certificaathouder om de melding te behandelen.

Meer Informatie

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.ep-online.nl.

De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Op www.rvo.nl/bouwen-wonen vindt u meer informatie over hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van het gebouw. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Dit document is digitaal ondertekend. U kunt de echtheid van het document controleren. Hoe dat in zijn werk gaat leest u op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid.

Opnamedatum

19 januari 2026

Certificaatnummer

BGM36175

NEN2580 METING

Verhuurbare Vloeroppervlakte (VVO) conform NEN2580

Zuidergracht 21-01

3763 LS te Soest



Meetgegevens: VVO NEN 2580

Zuidergracht 21-01

3763 LS

Soest

19 januari 2026



	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Totaal
VVO Entree	11,73				11,73
VVO Kantoor verdieping		236,86			236,86
VVO					
VVO					
Correctie Schachten/Draagwanden					
Vide en trapgat overige correcties		-8,33			-8,33
1: Totaal VVO gebruikseenheid**	11,73	228,53			240,26
Berging/Magazijn/ed.					
Sanitaire/Pantry/ed.					
Correctie					
2: Totaal VVO overige binnenruimte(n)					
Technische ruimtes/ed.					
Correctie					
3: Totaal technische ruimte(n)					
Gebouw gebonden buitenruimte					
Gebouw gebonden buitenruimte					
Gebouw gebonden buitenruimte					
4: Totaal gebouwgebonden buitenruimte(n)					
Externe ruimte					
Externe ruimte					
Vide					
5: Totaal externe ruimte(n)					
Gemeenschappelijke ruimte					
Gemeenschappelijke ruimte					
Vide					
6: Totaal Toebedeelde gemeenschappelijke ruimte(n)					

*meetgegevens zijn weergegeven in m2.

****exclusief** overige binnenruimte(n) en (toebedeelde) gemeenschappelijke ruimte(n)

Meetcertificaat NEN 2580

Certificaatnummer:

BGM36175

Dit meetcertificaat is uitgegeven voor de gebruikseenheid gelegen aan de Zuidergracht 21-01 3763 LS te Soest naar een meting opgenomen op 19-1-2026.

1: De verhuurbare vloeroppervlakte en de inhoud van de **gebruikseenheid** tot de glaslijn is conform NEN 2580. **Incl 2. VVO overige Binnenruimte(n):**

VVO Entree	11,73	m2	82,76	m3
VVO Kantoor Verdieping	228,53	m2	594,18	m3
Totaal	240,26	m2	676,94	m3

De gebruikseenheid beschikt daarnaast over:

3: Technische Ruimte(n):	0,00	m2	0,00	m3
4: Gebouwgebonden buitenruimte(n):	0,00	m2		
5: Externe ruimte(n) van:	0,00	m2	0,00	m3
6: Toebedeelde gemeenschappelijke ruimte(n) van:	0,00	m2	0,00	m3

De gebruikseenheid (1) beschikt inclusief overige binnenruimte(n) (2) en toebedeelde gemeenschappelijk ruimte(n) (5) - conform NEN 2580; de som van alle tot het gebouw behorende binnenruimten (art. 4.6.3 jo art 4.6.1) - over een vloeroppervlakte van:

Totaal (VVO) incl. algemene toebedeling	240,26	m2	676,94	m3
Totaal Bruto vloeroppervlakte (BVO)	266,01	m2	765,15	m3

NB: Bovenstaande totalen zijn tot stand gekomen o.b.v. de oppervlakten onder 'Meetgegevens'.

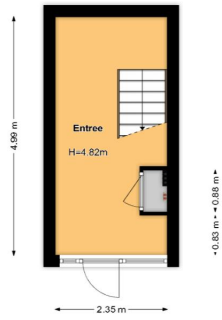
Uitgifte meetcertificaat

26 januari 2026

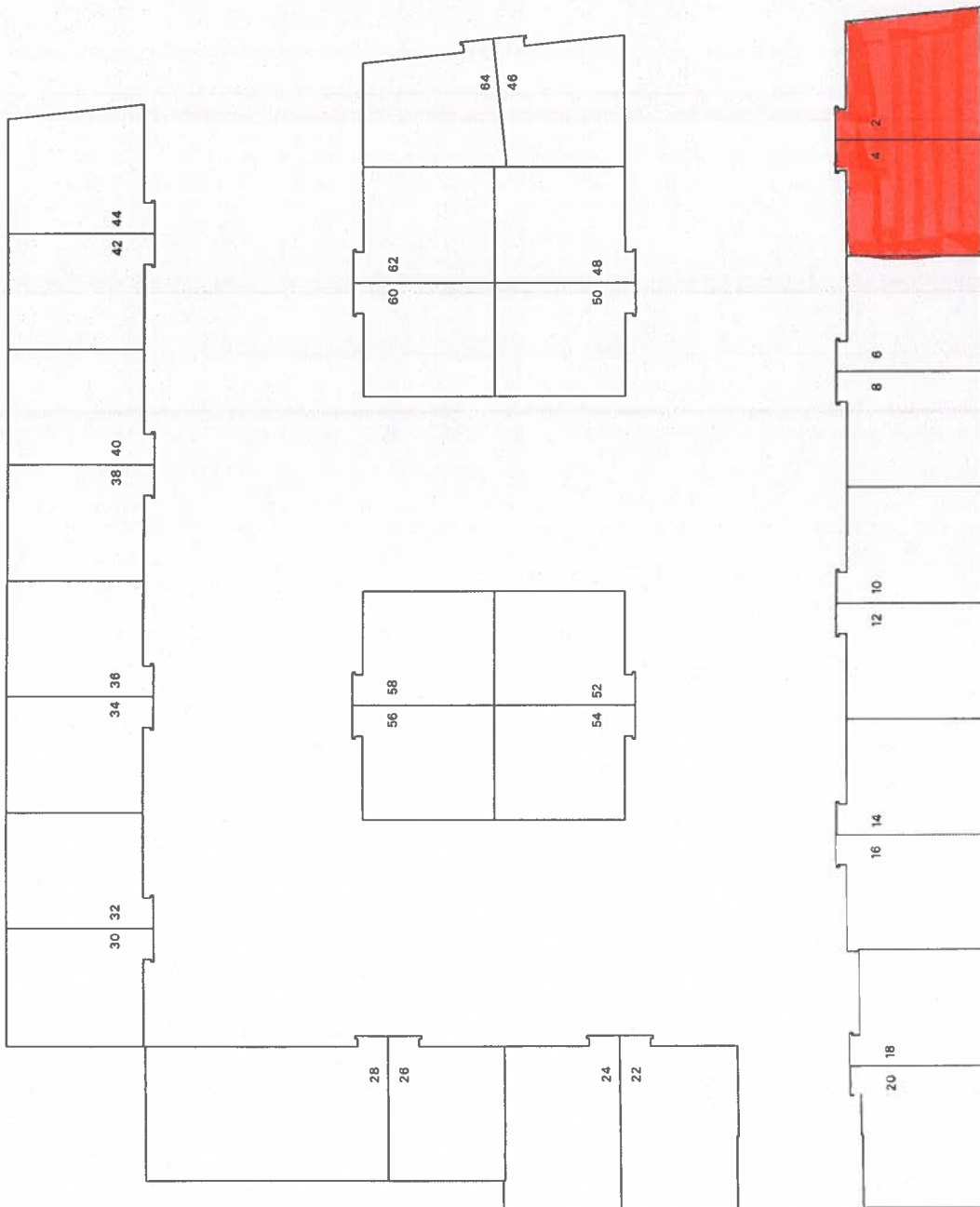


Schröder & Schröder B.V.









MITGEVEN VOOR AFSCHRIJF:
 w.g. J. Jager
 De ondergetekende, mr. J. Jager, voorzitter, geventigd in Soest, verklaart dat hij bijbehorende tekening heeft onderzocht en dat dit stuk overeenkomstig is met dat ter nadere afwijking aangeboden stuk, hetwelk overeenkomstig de in de titel, bedoelde afschrijving is, met hetgeen overgenomen is van de afschrijving van 12 november 2007, van hetgeen afschrijving is.

Soest, 12 november 2007

Gemeente: Soest - Sectie G
 Nr. 12928-12929
 De ondergetekende, mr. W. Loutman, voorzitter van het bestuur en de Openbare Reguleer te Utrecht, verklaart, dat voor de benoemde in de afwijking is, 12928-12929 d.d. 16-11-2007
 De bevoegde, mr. W. Loutman

Zie tekening in band 277 onder nummer 17

Vorgenomen splitsing in appartementsrechten
 van kadastraal perceel
 gemeente Soest
 sectie G

nummers : 12928 en 12929

Aangevraagd en goedgekeurd

d.d. 12/11/07

De notaris.....

Tekening bestaat uit 2 bladen (blad 2)

Project : Bedrijfsunits op Harkamp-terrein
 van de Wijkvereniging te Soest

Opdrachtgever : Van der Werf B.V.
 Erven 20b
 3755 LC Ennis

Onderwerp : Splitsing in appartementsrechten
 overzichts tekening
 kadastrale situatie

Werkzaamheden : 1. AF
 Aard : 1.200 / 1.000
 Formaat : A1
 Datum : 15-11-2007
 Getuigen : 15-11-2007

Plaats : 3755 LC Ennis
 Gemeente : Soest
 Nummer : 12928-12929
 Datum : 12-11-2007
 De notaris.....



STUDIO

Blad : 183.596 - SP-002



Soestdijkse Grachten

bestemmingsplan - Soest

meer documentkenmerken

onherroepelijk 04-09-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (5)

Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

Waarde - Archeologie lage verwachting

Water

Bedrijventerrein

Groen - Wijkgroen

Bouwvlakken (2)

bouwvlak

bouwvlak

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de functieaanduiding '**bedrijf tot en met categorie 2**': bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.1**': bedrijven tot en met categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.2**': bedrijven tot en met categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein;
- d. met uitzondering van Inrichtingen, die krachtens artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken;
- e. niet zelfstandige kantoren, als onderdeel van de ter plaatse uitgeoefende bedrijven tot een maximum van 30% van de vloeroppervlakte van de bedrijfsbebouwing waarbij de maximale brutovloeroppervlakte aan kantoren in één gebouw niet meer mag bedragen dan 500 m²;

met de daarbij behorende:

- f. productiegebonden detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit, in ter plaatse vervaardigde goederen, met uitzondering van detailhandel in textiel, schoeisel en lederwaren, voeding- en genotmiddelen en huishoudelijke artikelen;
- g. parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
- h. bij deze doeleinden behorende tuinen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen en andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen;

alsmede voor:

- i. ter plaatse van de functieaanduiding '**detailhandel**': detailhandel;
- j. ter plaatse van de functieaanduiding '**dienstverlening**': een dienstverlenende functie met ondergeschikte detailhandel;
- k. ter plaatse van de functieaanduiding '**bedrijfswoning**': een bedrijfswoning;
- l. ter plaatse van de functieaanduiding '**detailhandel perifeer**': perifere detailhandel;
- m. ter plaatse van de functieaanduiding '**uitvaartcentrum**': een uitvaartcentrum.
- n. ter plaatse van de functieaanduiding '**verkooppunt motorbrandstoffen met lpg**': een tankstation met lpg;
- o. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van detailhandel - bromfietshandel**': een bromfietshandel;
- p. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van sport - sportschool**': een sportschool;
- q. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - verkooppunt vuurwerk**': een verkooppunt voor vuurwerk;
- r. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - autosloperij**': een autosloperij;
- s. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - betonfabriek**': een betonfabriek;
- t. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - cosmetica**': een parfumerie- en cosmeticafabriek;
- u. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - goederenwegvervoerbedrijf**': een goederenwegvervoerbedrijf met een wasstraat en een pompeiland;
- v. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - metaalbewerking**': een metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf' inclusief stralen;
- w. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - recycling**': een recyclingbedrijf.
- x. ter plaatse van de functieaanduiding '**maatschappelijk**': een maatschappelijke functie;
- y. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - vervaardiging van chemische producten**': een chemisch bedrijf;
- z. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht**': zie artikel 23.3;
- aa. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - eis aan piekniveaus**':
 - activiteiten met een piekbronvermogen groter dan 112 dB(A) mogen slechts in pandig worden uitgevoerd;
 - activiteiten tot 112 dba mogen in de open lucht worden uitgevoerd, mits afscherming plaatsvindt in overeenstemming met het akoestisch onderzoek nr.20120793-05 of daarmee vergelijkbaar;
 - machines met een piekbronvermogen groter dan 112 dB(A) mogen slechts in pandig worden gebruikt;
 - machines met een piekbronvermogen tot 112 dB(A) mogen in de open lucht worden uitgevoerd, mits afscherming plaatsvindt in overeenstemming met het akoestisch onderzoek nr.20120793-05 of daarmee vergelijkbaar;
 - onverminderd het bovenstaande, zijn pieken veroorzaakt door laden en lossen in de buitenlucht, in dagperiode uitgezonderd;
 - Het gebruik van het perceel als parkeerterrein is, conform het akoestisch onderzoek nr.20120793-05, zonder afscherming toegestaan.

3.2 bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de bouwaanduiding '**vrijstaand**' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;

Regels

- c. ter plaatse van de bouwaanduiding **'twee-aaneen'** zijn uitsluitend twee-onder-één-kapwoningen toegestaan;
- d. (vervallen)
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding **'specifieke bouwaanduiding - perceelafscheiding 2'**: de hoogte van de perceelafscheiding mag maximaal 6 meter bedragen;
- f. het bouwperceel mag tot maximaal 70% worden bebouwd;
- g. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding **'maximale bouwhoogte'** mag de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- h. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding **'maximum bebouwingspercentage'** mag het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- i. onder gebouwen zijn kelders toegestaan tot een diepte van 6 meter beneden peil.

3.2.2 Andere bouwwerken

de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

bouwwerk	voor de voorgevel	achter de voorgevel
perceelafscheidingen	3 meter	3 meter
technische installaties	niet	5 meter
licht-, vlaggen- en andere masten	10 meter	10 meter
overig	3 meter	5 meter

3.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1, onder b en toestaan dat het bouwperceel voor 80% wordt bebouwd, mits kan worden voldaan aan de in de 'Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds' (1e herziening) d.d. 18 februari 2010 van de Gemeente Soest vastgelegde parkeernormen.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1, onder g en toestaan dat schoorstenen en daarmee gelijk te stellen installaties op een dak maximaal 3 meter hoger zijn boven de ter plaatse geldende maximale bouwhoogte.

3.4 specifieke gebruiksregels

- a. Op de voor Bedrijventerrein als bedoeld in het bepaalde in 3.1 aangewezen gronden zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten toegestaan zoals genoemd in categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein;
- b. Op de voor Bedrijfsterrein als bedoeld in het bepaalde in 3.1 aangewezen gronden dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen zoals vastgelegd in de gemeentelijke Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds (1e herziening) d.d. 18 februari 2010.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4 en de vestiging van een bedrijf toestaan dat niet is genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, of dat daarin is genoemd in een naast hogere categorie, maar dat naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de rechtstreeks toegelaten bedrijfsactiviteiten.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 en de vestiging van een horecabedrijf toestaan dat is genoemd in de Staat van horeca-activiteiten tot en met maximaal categorie 1b.
- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 en de vestiging van internetwinkel toestaan onder de voorwaarde dat voldaan wordt aan de in de 'Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds' (1e herziening) d.d. 18 februari 2010 van de Gemeente Soest vastgelegde parkeernormen en dat door de internetwinkel geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk optreedt;
- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 onder e en toestaan dat kantoren worden uitgebreid tot een maximum van 50% van de vloeroppervlakte van het desbetreffende gebouw, mits:
 1. de totale bruto vloeroppervlakte aan kantoren in één gebouw niet meer bedraagt dan 1500 m²;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan en/of beperkingen worden opgelegd voor omliggende bedrijven in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.
- e. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 onder e en toestaan dat kantoren zelfstandig worden gerealiseerd, mits:
 1. de totale bruto vloeroppervlakte aan kantoren in één gebouw niet meer bedraagt dan 1500 m²;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan en/of beperkingen worden opgelegd voor omliggende bedrijven in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.