

Brochure

Aalbosweg 20 te Vaassen



Vraagprijs n.o.t.k.
Aanvaarding: in overleg

VAASSEN, AALBOSWEG 20

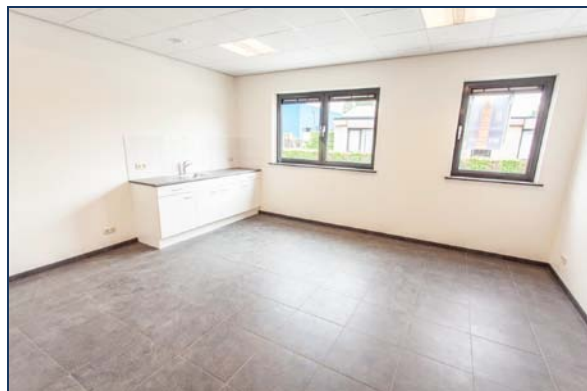
Een modern, energiezuinig en zeer representatief bedrijfspand, recent ontwikkeld, en bestaande uit een prachtige en zeer functionele bedrijfshal (ca. 330 m²) met moderne kantoorruimte (ca. 220 m²) en een ruim buitenterrein met ca. 10 parkeerplaatsen.



VAASSEN, AALBOSWEG 20

Ligging	Het object is bijzonder aantrekkelijk gelegen op een uitstekend bereikbare locatie aan de rand van het bedrijventerrein Eekterveld te Vaassen. Dit moderne bedrijventerrein bevindt zich op zeer korte afstand van de rijkswegen A50 en de A1.
Oppervlakte	De bedrijfsruimte is ongeveer 550 m ² (v.v.o.) groot en bestaat uit circa 330 m ² bedrijfshal en circa 220 m ² kantoorruimte op de begane grond en op de verdieping. De vrije hoogte in de bedrijfshal is circa 6 meter.
Opleveringsniveau	De ruimte zal in huidige staat worden opgeleverd, o.a. voorzien van: <ul style="list-style-type: none">- kantoren v.v. systeemplafonds met verlichtingarmaturen- databekabeling in de kantoorruimte- ventilatiesysteem- Vloerverwarming in de kantoorruimte- warm water via een combiketel- moderne krachtige gasheater in de bedrijfsruimte- 2 x dubbele toiletgroep- gecoate vloestofdichte vloer in de bedrijfshal- extra spoel/wasbak met warm en koud water kranen voor bedrijfsruimte- Plavuizen in de kantoorruimte- het object is aan de buitenzijde rondom v.v. verlichting- verlichtingsarmaturen in de bedrijfshal- 2 x overheaddeur ca. 4,5 x 4 mtr- Volledig geïsoleerd
Parkeergelegenheid	Tot het gehuurde behoort een royaal geheel bestraat buiten terrein, met minimaal 10 parkeerplaatsen.
Bouwjaar	De hal is in 2012 gebouwd/verbouwd en recentelijk opgeleverd.
Bestemmingsplan	Zie bijlage.
Huurprijs	N.o.t.k., excl. omzetbelasting.
Huurbetaling	Per maand vooruit te betalen.
Huurtermijn	In overleg.
Servicekosten	Er zijn geen servicekosten verschuldigd.
Omzetbelasting	Er is sprake van BTW belaste levering.
Aanvaarding	Per direct.
Huurprijsaanpassing	De huurprijs zal jaarlijks worden aangepast overeenkomstig de indexering zoals weergegeven in artikel 9.1 t/m 9.4. van de Algemene Bepalingen.
Zekerheidsstelling	Huurder dient zekerheid te stellen in de vorm van een bankgarantie ter grootte van 3 maanden huur.
Voorbehoud	Een eventuele huurtransactie dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de eigenaar van het gebouw. Tot deze goedkeuring is verleend, zijn alle uitgebrachte aanbieding geheel vrijblijvend.

VAASSEN, AALBOSWEG 20





VAASSEN, AALBOSWEG 20



Deze brochure is door ons zo zorgvuldig mogelijk op basis van bestaande gegevens opgesteld; wij kunnen echter geen verantwoordelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden of ontbrekende gegevens.
Nadere informatie is te verkrijgen via ons kantoor (0578-613000).

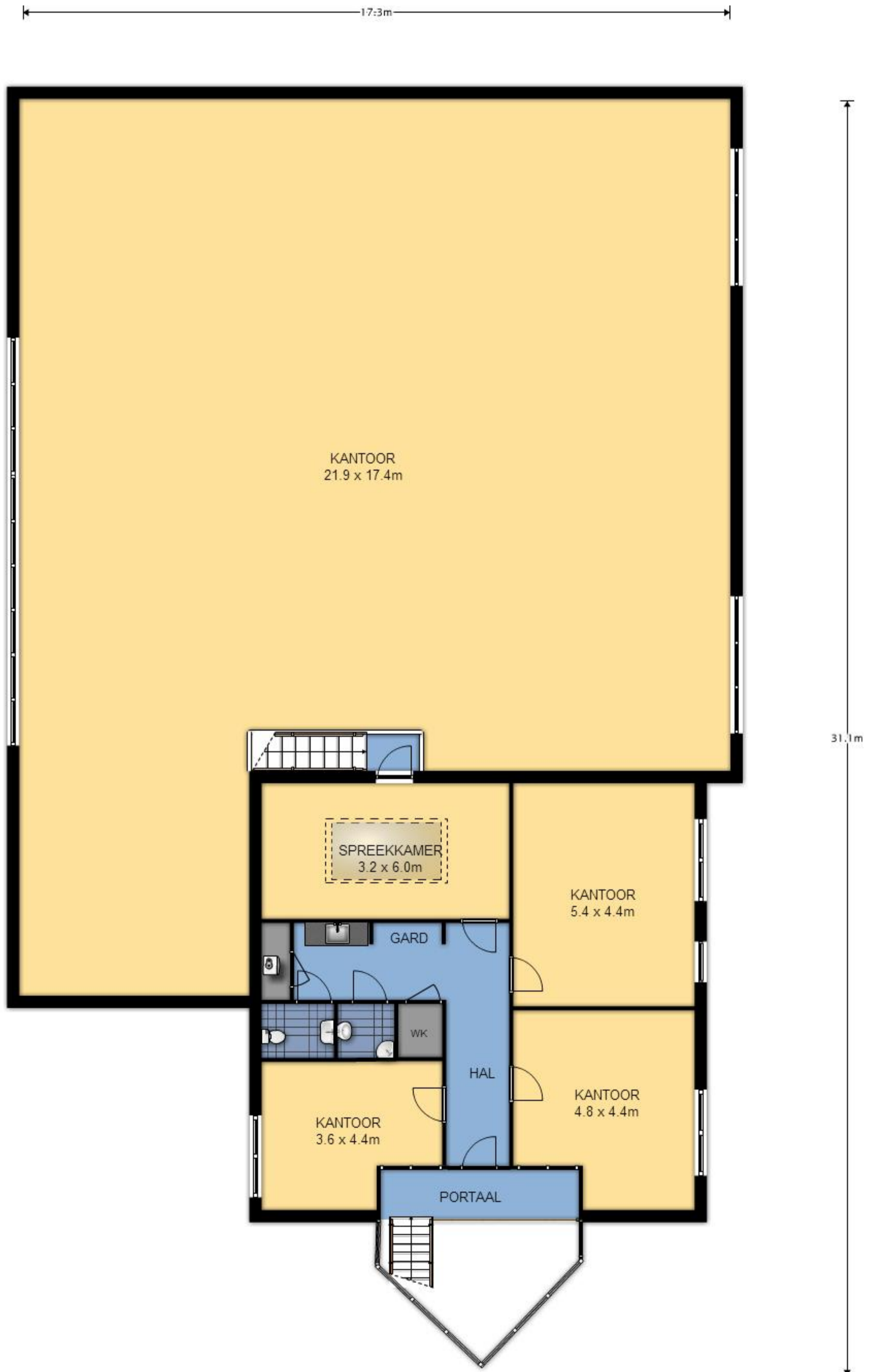
Locatie



Aalbosweg 20 te Vaassen



Aalbosweg 20 te Vaassen



Artikel 4 **Bedrijventerrein**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

4.1.1 De voor **Bedrijventerrein** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven ter plaatse van de aanduidingen:
 - bedrijf tot en met categorie 2 bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - bedrijf tot en met categorie 3.1 bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - bedrijf tot en met categorie 3.2 bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - bedrijf tot en met categorie 4.1 bedrijven in de categorieën 1 tot en met 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - b autobedrijven, met dien verstande dat deze in afwijking van het bepaalde in artikel 4.1.1 niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding bedrijf tot en met categorie 2;
 - c bedrijven ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen, met dien verstande dat deze in afwijking van het bepaalde in artikel 4.1.1 niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding bedrijf tot en met categorie 2;
 - d bedrijven die niet genoemd zijn in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en omvang van de milieuhinder gelijk te stellen zijn met de genoemde en ter plaatse van die aanduiding toegestane bedrijven;
 - e productiegebonden detailhandel als nevenactiviteit, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, waarbij maximaal 20% van het bedrijfsvloeroppervlak als zodanig mag worden gebruikt;
 - f uitsluitend kantoren welke deel uitmaken van het ter plaatse gevestigde bedrijf tot maximaal 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak en tot een maximum van 3.000 m².
 - g het bestaande aantal bedrijfswoningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
 - h hulpdiensten;
met de daarbij behorende:
 - i gebouwen;
 - j tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen;
 - k groenvoorzieningen;
 - l water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
 - m geluidwerende voorzieningen;
 - n openbare nutsvoorzieningen;
 - o wegen, straten en paden,
- en de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde en open terreinen,

- 4.1.2 De voor Bedrijventerrein aangewezen gronden zijn, behalve voor de doeleinden genoemd in 4.1.1 onder a tot en met g, tevens bestemd voor een hoogspanningsstation ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - hoogspanningsstation'. Het bepaalde in 4.1.1 onder f tot en met k is van overeenkomstige toepassing.
- 4.1.3 De kavelgrootte voor nieuw uit te geven kavels mag maximaal 5.000 m² bedragen.

4.2 **Bouwregels**

Op de voor **Bedrijventerrein** aangewezen gronden mogen uitsluitend **bouwwerken** ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 **Gebouwen**

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal het ter plaatse van de aanduiding maximum bebouwingspercentage aangegeven bebouwingspercentage danwel 100 daar waar de aanduiding voor het maximum bebouwingspercentage niet voorkomt;
- c goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding maximale goot- en bouwhoogte aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte met dien verstande dat de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'nutsbedrijf' niet meer dan 3 mag bedragen;
- d de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient ten minste 5 m. te bedragen, met dien verstande dat voor bebouwing die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan op minder dan 5 meter afstand van de perceelsgrens gelegen is, de bestaande afstand als minimum geldt;

4.2.2 **Bedrijfswoningen**

Voor een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is 1 bedrijfswoning toegestaan;
- b de inhoud mag niet meer dan 800 m³ bedragen.

4.2.3 **Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning**

Voor een aanbouw, uitbouw en bijgebouw bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 60 m² bedragen;
- b gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voor-gevel van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan;
- c de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;

4.2.4 **Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,50 m bedragen;
- b de bouwhoogte van lichtmasten en antennes mag niet meer dan 10 m bedragen;
- c de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer dan 5,50 m bedragen;
- d de bouwhoogte van een zend/ontvanginstallatie ter plaatse van de aanduiding "zend/ontvanginstallatie" mag niet meer dan 18 m bedragen;
- e in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedragen.

4.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b een goede woonsituatie
- c de verkeersveiligheid;
- d de milieusituatie;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f de sociale veiligheid;
- g de externe veiligheid.

4.4 Ontheffing van de bouwregels

- 4.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen Ontheffing verlenen van het bepaalde in:
- a **4.2.1 onder c.** ten einde de maximale bouwhoogte van gebouwen te vergroten met ten hoogste 4 m.;
 - b **4.2.1 onder d** ten einde de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens te verminderen;
 - c **4.2.4 onder a en b** ten einde de maximale hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde te verhogen tot:
 - 1 maximaal 4 meter voor zover het terreinafscheidingen betreft;
 - 2 tot maximaal 25 meter voor zover het antennes betreft;
 - 3 tot maximaal 15 meter voor zover het lichtmasten betreft;
- 4.4.2 Een ontheffing als bedoeld in **4.4.1** wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarden dat:
- a de afwijking noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering of een efficiënt gebruik van het bouwperceel;
 - b de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
 - c dit geen bezwaar is uit het oogpunt van de brandveiligheid c.q. de brand- en rampenbestrijding;
 - d bij toepassing van de Ontheffing als bedoeld onder c. voor zover hierdoor geen ernstige verstoring van het stedenbouwkundige en/of landschappelijke beeld optreedt.
- 4.4.3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **4.1** ten behoeve van de vestiging van bedrijven die in de staat van bedrijfsactiviteiten vermeld zijn in één hogere categorie dan de toegelaten categorieën, mits de bedrijven naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de in **4.1** genoemde toegelaten bedrijven.
- 4.4.4 **Afwegingskader**
Een in **4.4.1, 4.4.3 of 4.6.1** genoemde Ontheffing kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b de milieusituatie;
 - c de verkeersveiligheid;
 - d de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - e de sociale veiligheid;
 - f de externe veiligheid.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Verboden gebruik

Tot een met de bestemming verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 eerste lid Wro, wordt in ieder geval gerekend:

- a bewoning van bedrijfsruimten, niet zijnde bedrijfswoningen;
- b onbebouwde gronden te gebruiken voor opslag hoger dan 6 m;

- c het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve bedrijven als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet milieubeheer;
- d het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan bedoeld in 4.1;
- e het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

4.6 Ontheffing van de gebruiksregels

- 4.6.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1 ten behoeve van de uitoefening van detailhandel - niet zijnde detailhandel in textiel, schoeisel, lederwaren, huishoudelijke artikelen en voedings- en genotmiddelen - in:
- a goederen in een onderneming waarin nijverheids- en/of ambachtsbedrijf wordt uitgeoefend, mits de laatstgenoemde uitoefening een wezenlijk bestanddeel van de totale bedrijfsuitoefening in de onderneming uitmaakt en de detailhandel in die goederen, gelet op de aard daarvan, geschiedt zowel ter plaatse waar dat bedrijf wordt uitgeoefend als in rechtstreeks verband met de uitoefening van dat bedrijf;
 - b perifere detailhandel voor zover het om verplaatsing gaat van elders in de gemeente gevestigde perifere detailhandel;
 - c explosiegevaarlijke stoffen, niet zijnde risicovolle inrichtingen;
 - d motorbrandstoffen met LPG, met inachtneming van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
 - e boten en caravans.
- 4.6.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 4.1, voor de uitoefening van:
- a detailhandel in dagelijkse goederen tot maximaal 100 m² van het bedrijfsvloeroppervlak;
 - b horeca tot maximaal 250 m² van het bedrijfsvloeroppervlak;
- een en ander mits:
- 1 daardoor geen onevenredige verstoring plaatsvindt van het plaatselijke en/of regionale voorzieningenstructuur of een reeds bestaande verstoring niet onevenredig wordt vergroot;
 - 2 in voldoende mate verzekerd is dat geen onevenredige verkeers- of parkeeroverlast zal optreden voor het omliggende gebied;
 - 3 er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaatsvindt.
- 4.6.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 4.1.3 en toestaan dat de kavelgrootte voor nieuw uit te geven kavels maximaal 1,0 ha bedraagt.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a de situering en de vorm van de aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1 het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2 de milieusituatie;
 - 3 de verkeersveiligheid;
 - 4 de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 5 de sociale veiligheid;

- b de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - hoogspanningsstation' komt te vervallen indien de gronden ter plaatse van die aanduiding niet meer als hoogspanningsstation worden gebruikt.

DE HAAN

MAKELAARS



Voor meer informatie kunt u kijken op onze website, www.dehaan-makelaars.nl,
of tijdens kantoortijden contact opnemen met ons kantoor:

De Haan Makelaars
Brinklaan 5
8161 CW Epe
0578-613000



WWW.DEHAAN-MAKELAARS.NL

