

Woon-werk object
Nijverheidsstraat 5
7917 PZ Geesbrug



Vermaas Bedrijfsmakelaardij
Willemskade 21
7902 AT Hoogeveen
tel: 0528 - 26 33 43
e-mail : info@vermaas.nl
website: www.vermaas.nl

Gegevens

Type	Woon-werk object
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Ligging	Bedrijventerrein
Vraagprijs	€ 440.000,- k.k.

Omschrijving

Woon-werkobject bestaande uit een bedrijfswoning met prachtig uitzicht, een vrijstaande bedrijfsruimte en een schuur op een ruime kavel.

Locatie

Gelegen aan de buitenrand van het kleinschalige bedrijventerrein van Geesbrug dat op korte afstand is gelegen van de autoweg A37 (Hoogeveen - Duitse grens). De woning kijkt uit over de landerijen.

Oppervlakten

De bedrijfswoning heeft een gebruiksoppervlakte van ongeveer 100 m² verdeeld over begane grond en eerste verdieping.

De totale bedrijfsoppervlakte bedraagt totaal circa ± 180 m², bestaande uit een vrijstaande bedrijfshal van ongeveer 136 m² VVO en een vrijstaande schuur van ongeveer 45 m².

De kavel is 1.592 m² groot.

Indeling bedrijfswoning

Begane grond: entree/hal, toiletruimte met modern sanitair, L-vormige woonkamer, keuken, bijkeuken.

Eerste verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer (met wastafel, toilet en douche).

Zolderberging bereikbaar middels vlizotrap.

Aan de achterzijde van de woning is een serre gerealiseerd en bij de entree een carport.

Uitvoering bedrijfswoning

De modern uitgevoerde woning is o.a. voorzien van vloer-, gevel- en dakisolatie, houten kozijnen met isolatieglas en een cv-installatie met radiatoren en een HR-ketel (Nefit, bj ± 2013). Elektrisch bediende screens op de begane grond. De keuken is voorzien alle inbouwapparatuur (6-pits gasfornuis met oven, moderne afzuiging, koelkast, vaatwasser, magnetron).

In 2017 is de badkamer vernieuwd, in 2018 is er een nieuwe keuken geplaatst en in 2019 is het buitenschilderwerk uitgevoerd.

De woning beschikt over energielabel C.

Indeling bedrijfshal

De bedrijfshal heeft in pandig een afgescheiden ruimte op de begane grond welke voorheen als kantoor in gebruik is geweest. Op de verdieping is daarnaast een eenvoudige ruimte gerealiseerd.

Uitvoering bedrijfshal

De loods is opgebouwd uit stalen spanten, een betonvloer, gevels bestaande uit een gemetselde borstwering en stalen beplating voorzien van isolatie en een geïsoleerd staaldak met lichtstraat. Aansluitingen 220 en 380 Volt. In 2021 is een nieuwe stoppenkast geïnstalleerd. De nokhoogte bedraagt ruim 7 meter, de goothoogte is circa 4 meter.

Terrein

Rond de woning is een royale tuin aangelegd, rond het bedrijfsgebouwtje is het terrein voorzien van klinkerverharding.

Bouwjaar

Het geheel is in 1998 gerealiseerd.

Bestemming

Bestemmingsplan 'Lokale terreinen', vastgesteld op 30 september 2014, enkelbestemming 'Bedrijventerrein', functieaanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 3.1' en 'bedrijfswoning'.

Koper dient zelf bij de gemeente na te gaan of het beoogde gebruik valt binnen de bestemmingsplanomschrijving.

Koopcondities:

- vraagprijs: € 440.000,- kosten koper;
- de koopsom wordt niet vermeerderd met BTW;
- aanvaarding: in overleg;
- zekerheidstelling: bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Aansprakelijkheid

Vorenstaande behelst vrijblijvende informatie. Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Wij kunnen niet instaan voor de juistheid of volledigheid van deze gegevens.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring eigenaar.

Foto's



Foto's



Foto's



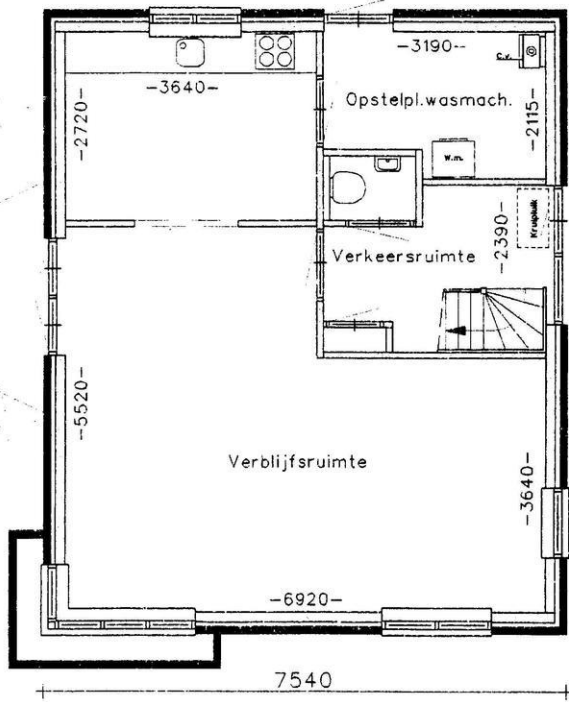
Foto's



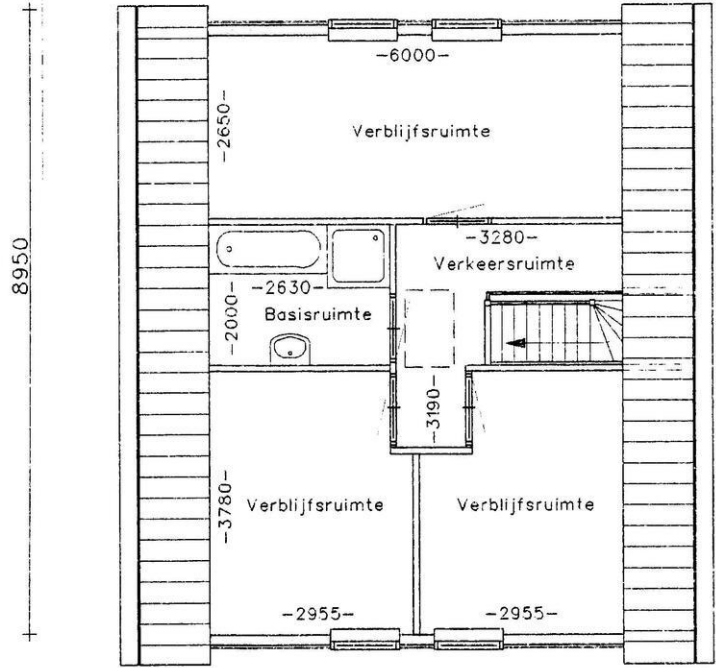
Foto's



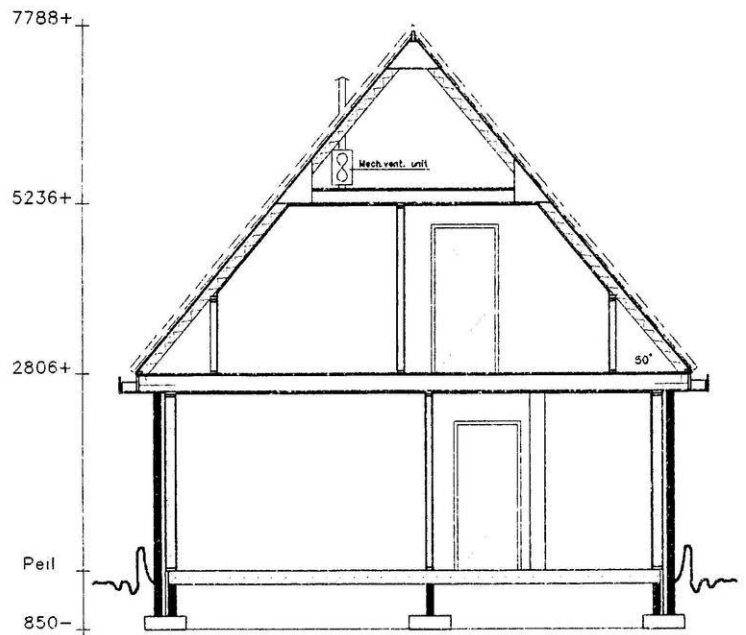
Bedrijfswoning



- Begane grond -

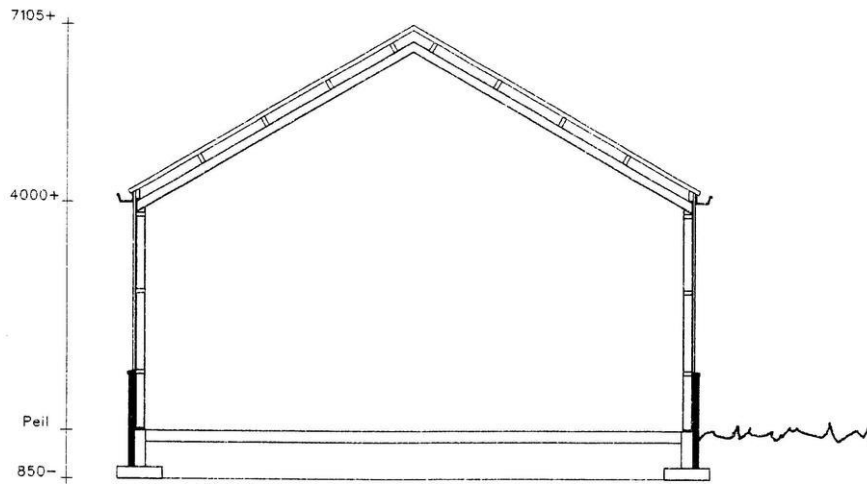


- Verdieping -

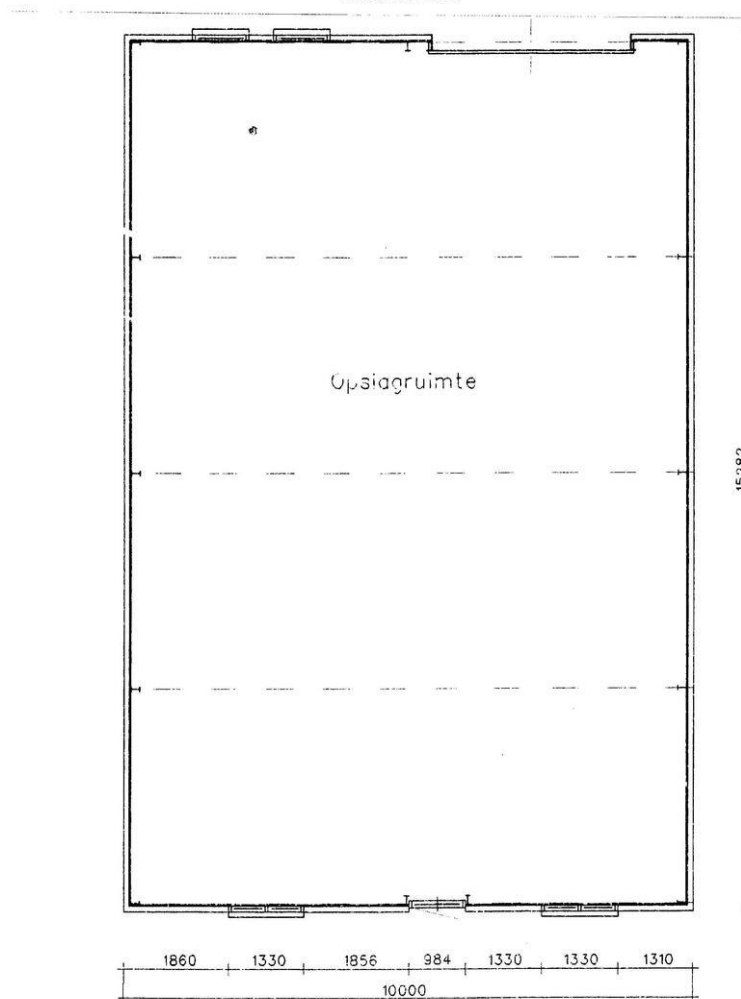


- Doorsnede -

Bedrijfsloods



- Doorsnede -



- Plattegrond -

Perceel

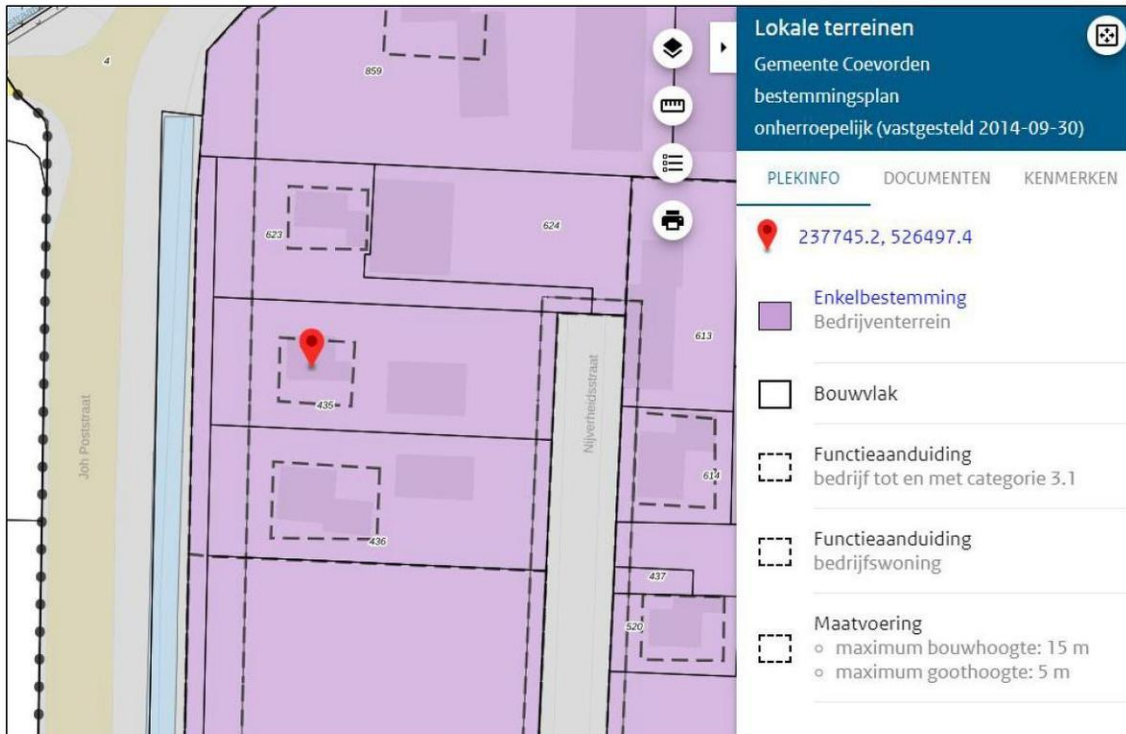
Kadastrale kaart

Uw referentie: Oosterhesselen L 435



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oosterhesselen</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 435</p> <p>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.</p>	 <p>kadaster</p>
---	---	---

Bestemmingsinformatie



Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die genoemd zijn in bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten' onder de categorieën 1 en 2;
 - b. bedrijven die genoemd zijn in bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten' onder de categorieën 1 tot en met 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf t/m categorie 3.1';
 - c. bedrijven die genoemd zijn in bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten' onder de categorieën 1 tot en met 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf t/m categorie 3.2';
 - d. maximaal één bedrijfswoning, ter plaatse van de van de aanduiding 'bedrijfswoning';
 - e. de detailhandel, zoals genoemd in bijlage 3 'Lijst van bestaande detailhandel', met dien verstande dat de genoemde vormen van detailhandel uitsluitend op de genoemde adressen uitgevoerd mogen worden;
 - f. bestaande detailhandel in volumineuze goederen;
 - g. groothandel
 - h. internetwinkels;
 - i. een afvalscheidingsstation ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - afvalscheidingsstation';
 - j. een carrosserie-, aanhangwagen- en opleggerfabriek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - carrosserie-, aanhangwagen- en opleggerfabriek';
 - k. een gemeentewerf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - gemeentewerf';
 - l. een goederenwegvervoerbedrijf met een bedrijfsoppervlak van minimaal 1.000 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - goederenwegvervoerbedrijf';
 - m. een hout- en chaletbouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - hout- en chaletbouw';
 - n. oliehandel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - oliehandel';
 - o. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met of zonder lpg, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg', met dien verstande dat het vulpunt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg' mag worden gesitueerd. Ter plaatse van het lpg-vulpunt vindt geen verkoop van motorbrandstoffen plaats;
 - p. een windturbine ter plaatse van de aanduiding 'windturbine';
 - q. een zend-/ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
 - r. een sportschool ter plaatse van de aanduiding 'sportschool';
- met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;

met daaraan ondergeschikt:

- s. productiegebonden detailhandel;
- t. ontsluitingswegen en paden;
- u. parkeervoorzieningen;
- v. groen- en speelvoorzieningen;
- w. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- x. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt maximaal 80%;
- c. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw bedraagt maximaal het aantal meters genoemd ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)';
- d. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfsgebouw bedragen maximaal het aantal meters genoemd ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
- e. binnen de zone met de specifieke bouwaanduiding 'plat dak toegestaan' zijn ook platte daken toegestaan;
- f. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze afstand minder bedraagt dan 3 m.
- g. bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- h. per aanduiding 'bedrijfswoning' is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- i. bedrijfswoningen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- j. bij volledige herbouw dient de bedrijfswoning op de plaats van de bestaande bedrijfswoning te worden gebouwd;
- k. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- l. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 250 m²;
- m. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 8 m;
- n. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van niet minder dan 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning en niet meer dan 25 m van de dichtstbijzijnde gevel van de bedrijfswoning;
- o. de goot- en bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bij een bedrijfswoning mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een zend-/ontvangstinstallatie als bedoeld in lid 3.1 onder q bedraagt maximaal 40 m;
- b. de hoogte van de windturbine als bedoeld in lid 3.1 onder p bedraagt maximaal 24 m en de rotordiameter bedraagt maximaal 2 m;
- c. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 3 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal de ter plaatse geldende maximale bouwhoogte voor de bedrijfsgebouwen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, bouwhoogte en goothoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.1 onder e voor het verkleinen van de afstand tot de perceelsgrens of het bouwen in de perceelsgrens, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het woon- en leefmilieu;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de brandveiligheid.
- b. lid 3.2.1 onder f. voor het bouwen van nieuwe bedrijfswoningen, met dien verstande dat:
 - 1. per bedrijfsperceel maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
 - 2. de bedrijfswoning wordt gebouwd binnen het bouwvlak;
 - 3. de inhoud van de nieuwe bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 750 m³;

4. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 250 m²;
5. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 8 m;
6. bijbehorende bouwwerken uitsluitend worden gebouwd op een afstand van niet minder dan 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning en niet meer dan 25 m van de dichtstbijzijnde gevel van de bedrijfswoning;
7. de goot- en bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bij een bedrijfswoning niet meer bedragen dan respectievelijk 3m en 6 m;
8. aangetoond is dat:
 - er geen beperking ontstaat voor de bedrijfsvoering van aangrenzende bedrijven;
 - ter plaatse van de nieuw te bouwen bedrijfswoning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden;
 - aan wetgeving op het gebied van externe veiligheid en geluid voldaan wordt;
 - de bedrijfsvoering ter plaatse zoveel tijd en aandacht opeist dat er een redelijk belang ontstaat om bij het bedrijf te wonen;
 - de bedrijfsactiviteiten die vragen om de aanwezigheid van een bedrijfswoning structureel van aard zijn en niet ondergeschikt zijn aan een andere hoofdactiviteit.
9. de afwijking niet van toepassing is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van een bedrijfswoning als (reguliere) woning;
- b. het gebruik van gebouwen voor bewoning, indien op het betreffende perceel geen bedrijfsbebouwing aanwezig is.
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan
 1. productiegebonden detailhandel;
 2. detailhandel, toegestaan op grond van lid 3.1.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.1 voor het toestaan van bedrijven welke niet zijn genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten', mits:
 1. het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf als genoemd in de ter plaatse aangeduide categorieën van bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten';
 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het woon- en leefmilieu;
 - de verkeersveiligheid;
 - de brandveiligheid;
- b. lid 3.1 juncto lid 3.5 voor het toestaan van detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen dan wel in volumineuze goederen, mits:
 1. het brutovloeroppervlak van de detailhandelsvestiging minimaal 1.000 m² bedraagt;
 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het woon- en leefmilieu;
 - de verkeersveiligheid;
 - de brandveiligheid;
 3. aangetoond wordt dat voldoende parkeervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd op eigen terrein;
 4. de afwijking niet zal leiden tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in de detailhandelsbranche in het kernwinkelgebied van het nabijgelegen dorpscentrum.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de aanduiding:

- a. 'specifieke vorm van bedrijventerrein - gemeentewerf';
- b. 'specifieke vorm van bedrijventerrein - hout- en chaletbouw';
- c. 'specifieke vorm van bedrijventerrein - carrosserie-, aanhangwagen- en opleggerfabriek';
- d. 'specifieke vorm van bedrijventerrein - dienstverlening t.b.v. landbouw en bouwmarkt';
- e. 'specifieke vorm van bedrijventerrein - oliehandel';

mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de toegestane functie wordt beëindigd.

Locatie



Vorenstaande behelst vrijblijvende informatie. Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Wij kunnen niet instaan voor de juistheid of volledigheid van deze gegevens.