



**Vastgoed**  
Advies



# Brochure

Produktieweg 5-16  
7451 PR HOLTEN



# Welkom bij JB Vastgoed Advies

## Bedrijfs- woningmakelaars gedreven in vastgoed

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.



**Bert Mulder RM/RT**

Telefoonnummer:  
06 - 25 38 58 34

E-mail:  
bert@jbvastgoedadvies.nl



**Job Zwart RT**

Telefoonnummer:  
06 - 19 96 54 59

E-mail:  
job@jbvastgoedadvies.nl



**Mieke de Vries**

Telefoonnummer:  
074 - 205 10 18

E-mail:  
mieke@jbvastgoedadvies.nl



**Tom Senkeldam**

Telefoonnummer:  
06 - 43 12 10 44

E-mail:  
tom@jbvastgoedadvies.nl



**Eline Kleinsman**

Telefoonnummer:  
074 - 205 10 18

E-mail:  
eline@jbvastgoedadvies.nl

# Inhoudsopgave

01

Pagina 4  
Kenmerken

02

Pagina 5  
Omschrijving

03

Pagina 9  
Indeling en oppervlakte(n)

04

Pagina 10  
Locatiekaart

05

Pagina 11  
Bestemmingsplan

06

Pagina 14  
Foto's

07

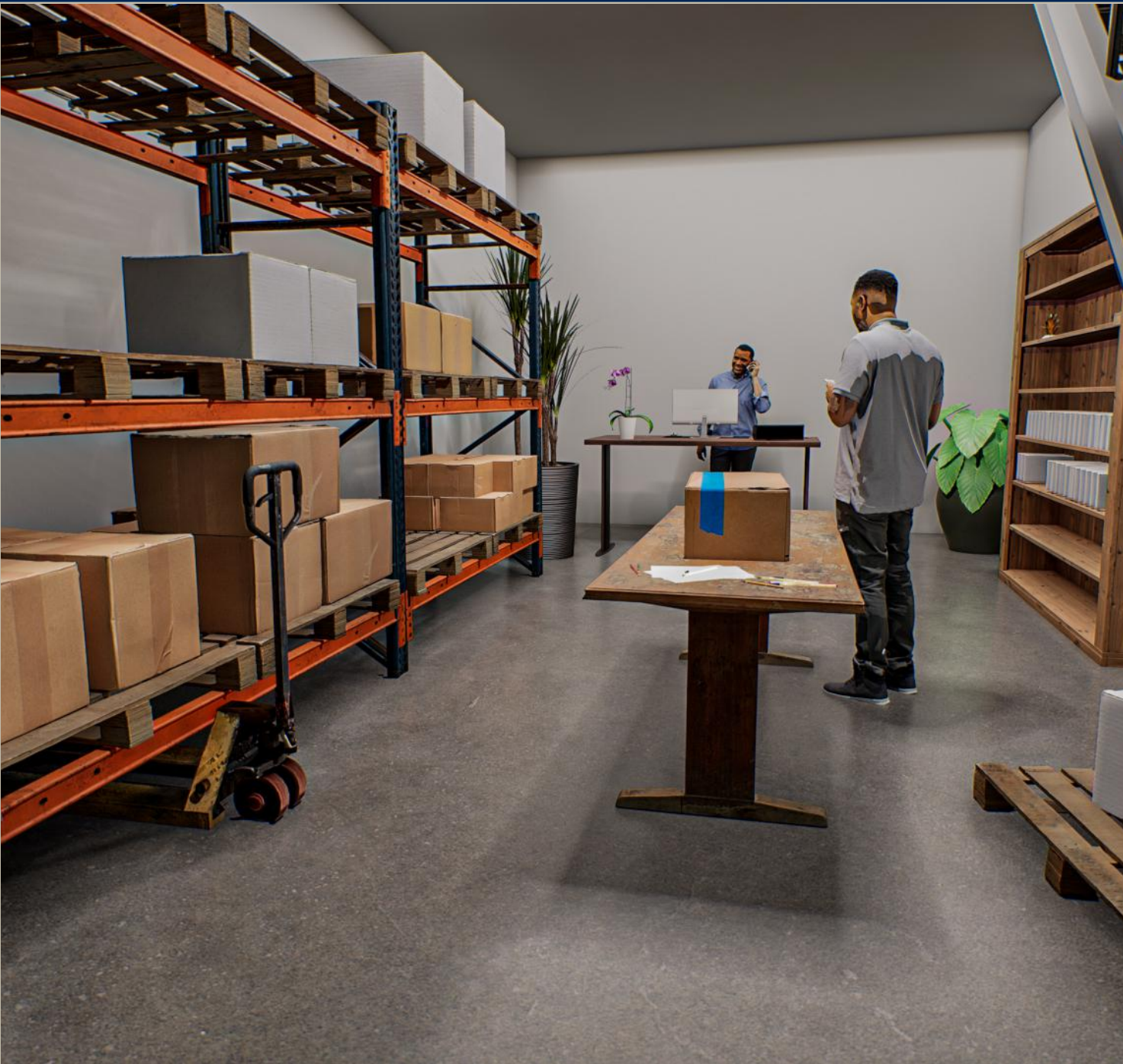
Pagina 18  
Plattegronden



Heeft u interesse en/of vragen over het object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!

**JB Vastgoedadvies**  
Contactpersoon  
dhr. A.J. Mulder RM-RT  
dhr. J.V.B. Zwart RT



**Bouwjaar**

Oplevering december 2025/januari 2026

**Huurprijs**

€ 1.500,- per maand excl. BTW en G/W/E

**Oppervlakte**

ca. 184 m<sup>2</sup>

**Aanvaarding**

In overleg

**Parkeren**

3 eigen parkeerplaatsen

**Locatie**

bedrijventerrein de Vletgaarsmaten

**Hoofdfunctie**

Bedrijfsunit

**Soort bouw**

Nieuwbouw

Te huur! Hoogwaardige nieuwbouw “kop unit” op strategische locatie

## Algemeen

In Holten bieden wij één hoogwaardige en zeer uitgebreid uitgeruste bedrijfsunit aan met een moderne uitstraling. Dit project biedt u de mogelijkheid om een eigen werkplek, opslagruimte en klantenontvangstruimte en/of showroom te hebben. De bedrijfsunit is onderdeel van een bedrijfsverzamelgebouw met in totaal 18 units. Deze unit betreft een kop unit en beschikt daardoor over maar liefst drie eigen parkeerplaatsen.

Het bedrijfsverzamelgebouw wordt opgetrokken uit een staalconstructie en afgewerkt met luxe zwarte sandwichpanelen en hout. Door het veelvuldige gebruik van ramen wordt de bedrijfsunit als ruim en licht ervaren. De unit beschikt bovendien over een hoogwaardig opleveringsniveau. Denk hierbij aan een betonnen verdiepingsvloer met trap, een elektrische overheaddeur met vensters, ramen op de eerste verdieping (inclusief een draai-/kiepraam), een transparante toegangsdeur en een loopdeur in de overheaddeur.

De unit heeft een goede vrije hoogte van circa 3,50 meter en is voorzien van een ruim bemeten elektrische overheaddeur. Hierdoor is de unit uitstekend geschikt voor groothandelsbedrijven met kantoorruimte, als werkplaats of als opslag-/hobbyruimte, webshops, zakelijke dienstverlening icm magazijn opslag kan ook uitstekend.

## Locatie

Bedrijventerrein de Vletgaarsmaten is een hoogwaardig en relatief nieuw bedrijventerrein en kenmerkt zich door de nieuwe en moderne bebouwing. Het bedrijventerrein is ruim opgezet en heeft een fris karakter. Er is een goede mix van bedrijvigheid op dit terrein aanwezig.

## Bereikbaarheid

Het bedrijfsverzamelgebouw is zeer gunstig gelegen op bedrijventerrein de Vletgaarsmaten. Het bedrijventerrein ligt rechtstreeks aan de N322, welke in directe verbinding staat met de A1. Hierdoor zijn zowel de Stedendriehoek als Oost-Twente binnen 15 minuten te bereiken. Het centrum van Holten is binnen 5 minuten te bereiken en het centrum van Rijssen binnen 15 minuten.

## Parkeervoorzieningen

Het object beschikt over 3 eigen parkeerplaatsen.

## Indeling / oppervlaktes

Bedrijfsruimte begane grond van ca. 92 m<sup>2</sup> en verdieping van 92 m<sup>2</sup>.

## Huurprijs

De huurprijs voor het object betreft € 1.500,- per maand excl. BTW en G/W/E.

## Servicekosten

Niet van toepassing, de nutsvoorzieningen dienen op eigen naam aangesloten te worden.

## Voorzieningen/Bijzonderheden

- afgewerkte pantry;
- elektrische overheaddeur (3,00 m X 3,20 m);
- loopdeur;
- 3 ramen op de verdieping;

- toiletvoorziening;
- betonnen geïsoleerde en monoliet afgewerkte vloeren (1000kg/m<sup>2</sup>);
- vrije hoogte van ca. 3,50 meter;
- gevels voorzien van zwarte geïsoleerde sandwichpanelen;
- geïsoleerd dak;
- betonnen verdiepingsvloer met trap;
- meterkast;
- gelegenheid tot afnemen snel internet.

## Opleveringsniveau

Casco, echter is het opleveringsniveau bespreekbaar met verhuurder.

## Bestemmingsplan

Het object valt onder bestemmingsplan "Bedrijventerrein Holten" met als enkelbestemming 'Bedrijventerrein' en met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2'.

## Bouwjaar

Oplevering zal plaatsvinden december 2025/januari 2026.

## Huurtermijn

Huurtermijn minimaal 2+ 3 jaar.

## Opzegtermijn

6 maanden voor einde huurperiode.

## Huurprijsaanpassing

Jaarlijks op basis van de consumentenprijsindex gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), reeks alle huishoudens (2015=100).

## Zekerheidsstelling

Een waarborgsom ter grootte van 3 ( drie) maanden huur.

## Omzetbelasting

De huurprijs is belast met 21% BTW. Bent u niet BTW plichtig? Ook geen probleem, vraag naar de voorwaarden.

## Huurovereenkomst

Huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW.

## Aanvaarding

In overleg.

## Voorbehoud

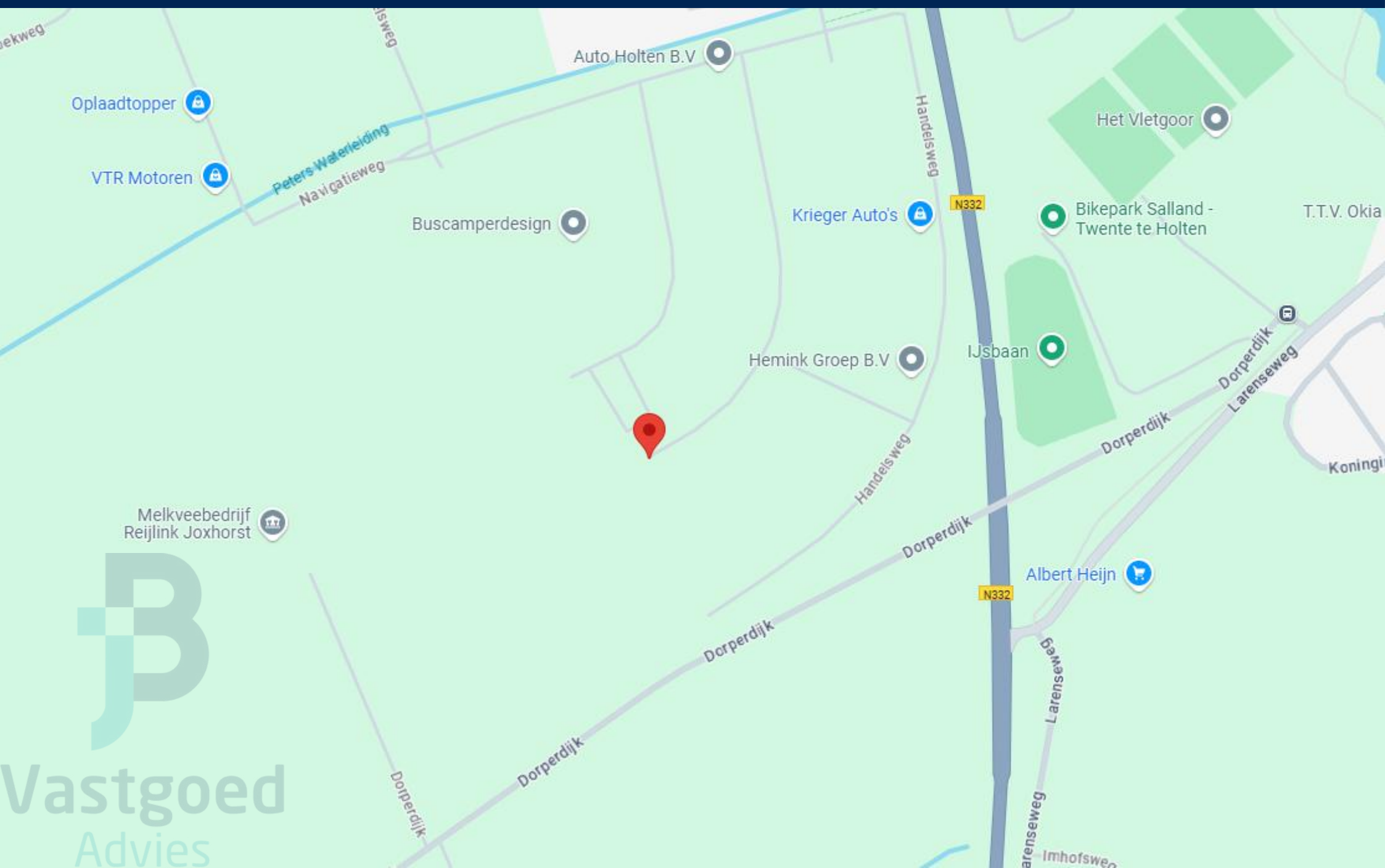
Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

Heeft u interesse en/of vragen over het object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!



Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in m2
Begane grond	bedrijfsruimte	92
1e verdieping	bedrijfsruimte	92
Totaal		184





## Artikel 3 Bedrijventerrein

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. bedrijven die hierna zijn aangegeven:

bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie:

ter plaatse van de aanduiding:

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'

1. kantoren behorende bij en gebonden aan bedrijven,
2. wegen met een rijbaanbreedte van ten hoogste 7,5 m, met bijbehorende paden en bermen, ter ontsluiting van bedrijven en voorzieningen,
3. parkeervoorzieningen,
4. groenvoorzieningen,
5. watergangen en waterpartijen, en
6. bij een en ander behorende overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen,

en en ander met uitzondering van:

1. detailhandelsbedrijven;
2. bedrijven die krachtens artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, welke inrichtingen als zodanig zijn genoemd in de van deze regels deel uitmakende bijlage Inrichtingen wet geluidhinder;
3. bedrijven die een Bevi-inrichting zijn;
4. bedrijven die inrichtingen zijn, genoemd in de Onderdelen C of D van de Bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

1. niet vast bestemde gebouwen, ten dienste van de bestemming, zoals bedrijfsgebouwen en nutsgebouwen,
2. één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en de direct daaraan grenzende gronden, en

- 1.3. andere bouwwerken, zoals palen, masten, verkeerstekens, luifels, erf- of perceelafscheidings en technische installaties.

#### 3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 3.2.1, gelden de volgende bepalingen:

1. op elk bedrijfsperceel mogen gebouwen uitsluitend worden gebouwd, indien de oppervlakte van het bedrijfsperceel niet meer dan 1,25 ha bedraagt, tenzij het betreft:
  - a. bedrijfspercelen waarvan de bestaande oppervlakte meer dan 1,25 ha bedraagt;
  - b. bedrijfspercelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grotere bedrijfspercelen';
2. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, op een afstand van ten minste 5 m tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens en ten minste 3 m tot de overige perceelsgrenzen van de bij het betreffende bedrijf behorende gronden;
3. de bouwhoogte van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken, mag:
  - a. niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
  - b. niet minder en niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
4. een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat ten behoeve van de betreffende bedrijfs- of andere vestiging waar de gebouwen worden gebouwd, op eigen terrein of elders, in parkeergelegenheid wordt of zal worden voorzien overeenkomstig de normering als vermeld in de van deze regels deel uitmakende bijlage 4 Parkeernormen;
5. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 660 m<sup>3</sup> bedragen;
6. de goothoogte en bouwhoogte van een vrijstaande bedrijfswoning mogen niet meer dan 6,5 m respectievelijk 10,5 m bedragen;
7. van bijbehorende bouwwerken mag bij elke bedrijfswoning de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> en de goothoogte niet meer dan 3,5 m bedragen;
8. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:



bouwwerken	max. bouwhoogte
erf- of perceelafscheidings	2 m
lichtmasten, technische installaties en overige andere bouwwerken	12 m

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Grotere bedrijfspercelen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.2, onder a, ten behoeve van het bouwen op bedrijfspercelen met een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha, voor zover dat redelijkerwijs nodig kan worden geacht voor een doelmatige bedrijfsvoering.

3.3.2 Gebouwen buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.2, onder b, ten behoeve van het bouwen van bergingen, fietsenstallingen en andere ondergeschikte dienstgebouwen buiten bouwvlakken:

1. uitsluitend op gronden die direct grenzen aan gronden met de bestemming 'Groen' en achter de voorgevelrooilijn,
2. tot bij elke bedrijfsvestiging een gezamenlijke oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>, mits de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond.

3.3.3 Afstand tot overige perceelsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.2, onder b, voor zover betreft de afstand van ten minste 3 m tot de overige perceelsgrenzen van de bij een bedrijf behorende gronden, ten behoeve van het bouwen tot in die perceelsgrenzen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

1. de bereikbaarheid van en veiligheid op het betreffende perceel in geval van calamiteiten;
2. de verkeersveiligheid in de omgeving van het betreffende perceel;
3. de belangen en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende terreinen.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 Bewoning bijbehorende bouwwerken

Een gebruik in strijd met de bestemming is in ieder het gebruik van niet aan een bedrijfswoning aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

#### 3.4.2 Opslag buiten gebouwen

Voor opslag buiten gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. de afstand van opslag tot wegen met bijbehorende paden en bermen mag niet minder dan 3 m bedragen;
2. de vanaf peil gemeten hoogte van opslag mag niet meer bedragen dan de ter plaatse geldende maximale bouwhoogte van gebouwen.

#### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

##### 3.5.1 Ander soort bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.1, onder a, omtrent toegelaten bedrijven, ten behoeve van andere bedrijven, mits het betreft bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs kunnen worden gelijkgesteld met bedrijven die ter plaatse zijn toegestaan krachtens lid 3.1, onder a.

annen.nl

PLANNAAM OF -NUMMER

no



-16, 7451PR Holten

NCIE (12)

RIJK (7)

NEN

vastgesteld 2012-05-31

keernormen

vastgesteld 2018-10-18)

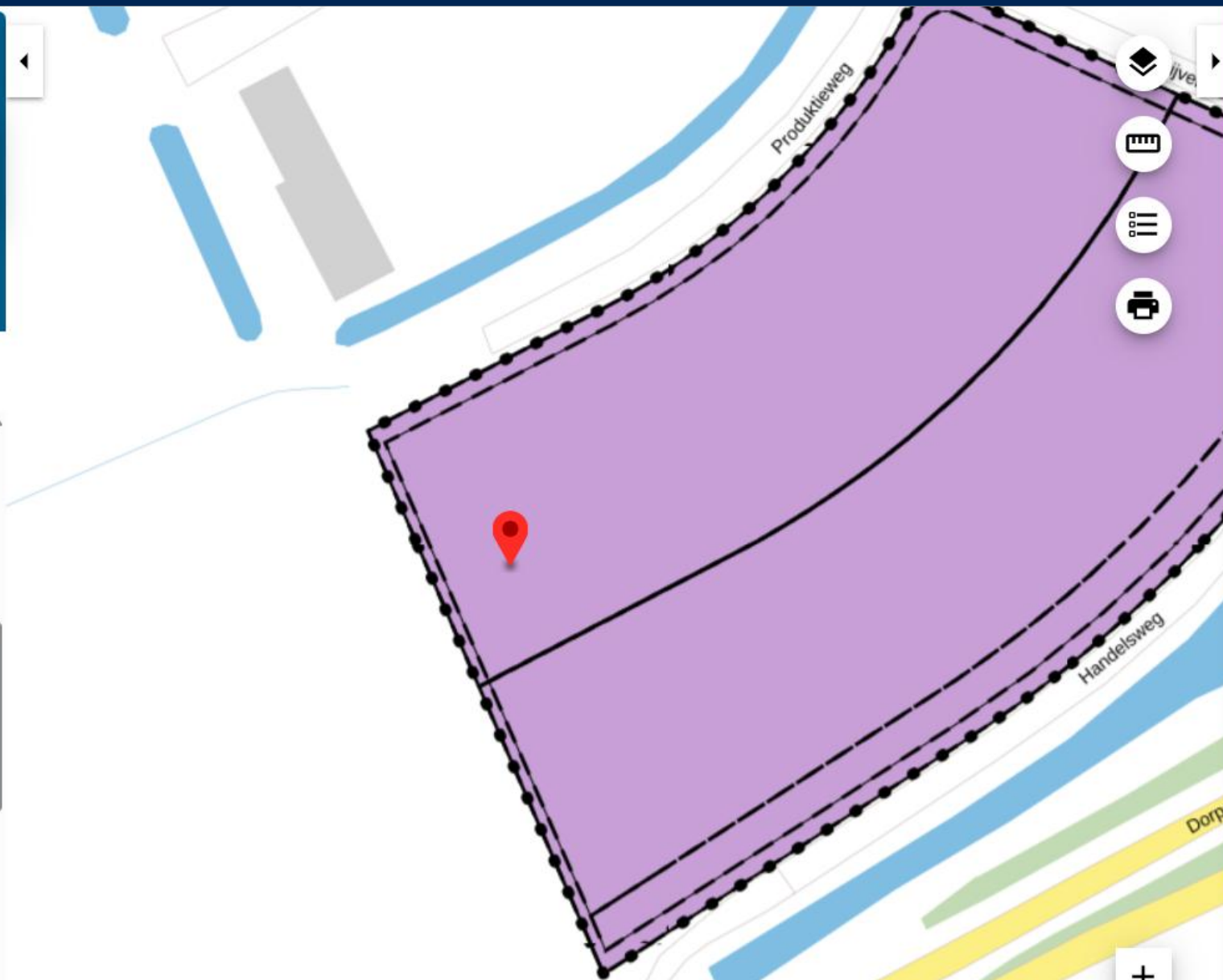
n Holten, Handelsweg -

vastgesteld 2014-12-02)

Rijssen-Holten

(vastgesteld 2012-05-31)

Vastgoed



Bedrijventerrein H  
Handelsweg - Bed  
Gemeente Rijssen-Hol  
uitwerkingsplan  
onherroepelijk (vastge

PLEKINFO

DOCUM



223985.2, 4764



Enkelbestemmingsplan  
Bedrijventerrein



Bouwvlak



Functieaanduiding  
bedrijf tot en met



Maatvoering  
maximum bouwvlak



de informatie op deze website is niet volledig en mogelijk verouderd. Maak gebruik van het Omgevingsloket voor een volledig beeld van de geldende regels.





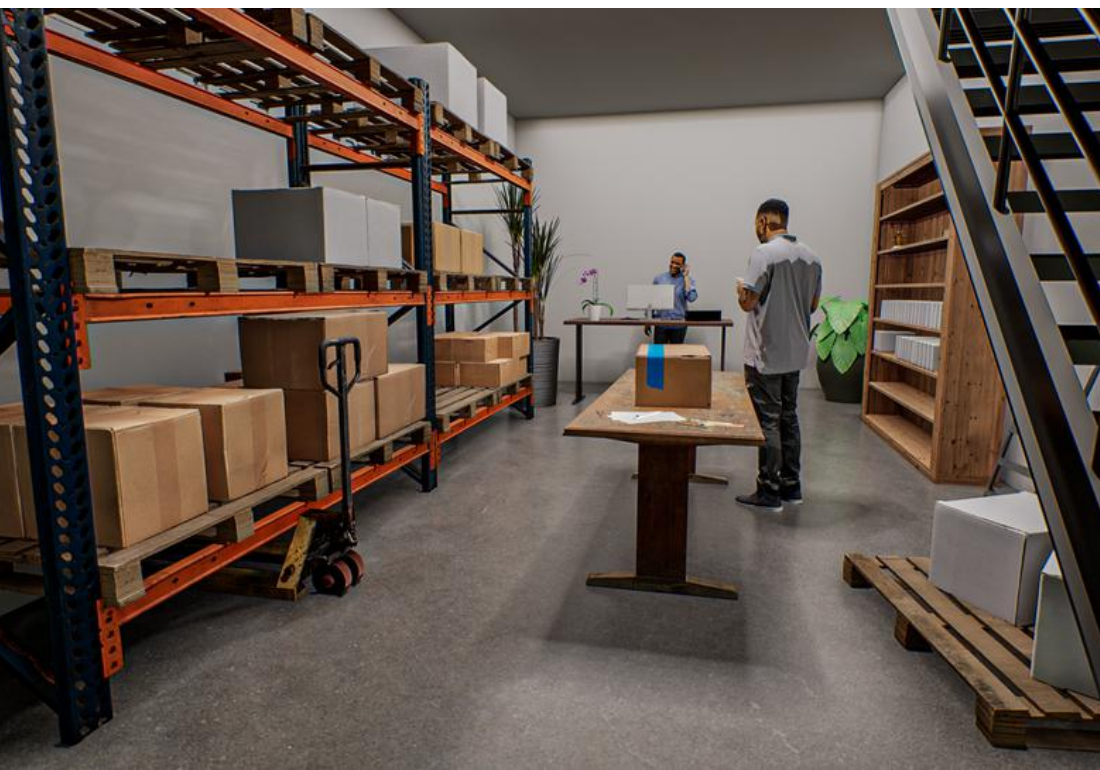


















Namens de eigenaar wordt de verhuur van dit object begeleid door

**Bert Mulder**  
makelaar RM/RT

06 - 25 38 58 34  
[bert@jbvastgoedadvies.nl](mailto:bert@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.