



***ten Hag***



INFORMATIEBROCHURE

Holtmede 4 | 7207 BX Zutphen

## VRIJBLIJVENDE OBJECTINFORMATIE

### TE KOOP

**Holtmede 4 | 7207 BX Zutphen**

#### Omschrijving van de onroerende zaak

Zeer courant rechthoekig perceel van 5.010 m<sup>2</sup> gelegen op bedrijventerrein Revelhorst IV. Het perceel is ca. 82m<sup>1</sup> bij 61m<sup>1</sup>.

Het plangebied Revelhorst IV maakt deel uit van het bedrijventerrein Revelhorst, is circa 18 hectare groot en ligt aan de zuidkant van Zutphen in de oksel van de twee provinciale wegen N314 en N348.

Zutphen is strategisch gelegen in de regio Stedendriehoek, waar bovendien de steden Apeldoorn en Deventer deel van uitmaken. De verbindingen over het spoor, water en weg maken Zutphen tot een prima vestiging locatie voor bedrijven. Revelhorst is het jongste bedrijventerrein van Zutphen en vormt de zuidelijke entree van de stad.

Bereikbaarheid:

Goede bereikbaarheid met eigen vervoer. Bushalte op 5 minuten loopafstand.

Bestemmingsplan:

Het perceel maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Revelhorst - De Stoven 2011' van de gemeente Zutphen en is geheel onherroepelijk in werking gesteld op 03 juni 2013.

Bestemming: bedrijventerrein

Funcctieaanduiding: bedrijf tot en met categorie 3.2

Funcctieaanduiding: bedrijfswoning uitgesloten

Maximum bouwhoogte: 10m<sup>1</sup>

Maximum bebouwingspercentage terrein: 70

Aanvullende informatie zoals:

- het beeldkwaliteitsplan
- bodemonderzoek
- het waterhuishoudings- en rioleringsplan
- het stedenbouwkundigplan

is op verzoek verkrijgbaar.

## Kadastrale informatie

De onroerende zaak is kadastraal bekend als:

- Gemeente Zutphen, sectie O, nummer 4692, perceelsgrootte 5.010 m<sup>2</sup>.

## Bestemming van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “Revelhorst – De Stoven 2011”, vastgesteld per 03-06-2013. De vigerende bestemming is “Bedrijventerrein”. In dit kader wordt verwezen naar de bijgevoegde bestemmingsinformatie zoals deze is opgevraagd via [www.omgevingsloket](http://www.omgevingsloket.nl). Voor de meest recente informatie verwijzen wij u graag naar [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) danwel de betrokken gemeente.

## Koopsom

€ 225,- per m<sup>2</sup>, te vermeerderen met BTW. Overdrachtsbelasting is niet van toepassing.

## Aanvaarding

In overleg, doch zo snel mogelijk.

## Bijzonderheden

### Bankgarantie/waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper dient door koper als waarborgsom in handen van de notaris een bedrag ten bedrage van 10% van de koopsom te worden gestort. Deze waarborgsom zal, behoudens het bepaalde in artikel 10 van de koopovereenkomst, in mindering van de koopsom strekken. Over deze waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed. Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

In plaats van deze waarborgsom te storten kan koper een schriftelijke bankgarantie doen stellen voor het bedrag groot 10% van de koopsom, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is, voortduurt tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling en de clause bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

### Model koopovereenkomst

De koopovereenkomst zal worden opgemaakt op basis van het model Koopovereenkomst bouwterrein (model 2017), vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, aangevuld met de tussen verkoper en koper gemaakte afspraken.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste). Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een “ondertekende overeenkomst”.

In de koopakte zullen wij het volgende kettingbeding opnemen:

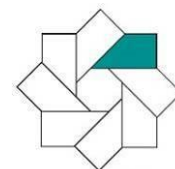
Kettingbeding ter uitsluiting van een bouwmarkt c.q. woninginrichting of aanverwante activiteiten

1. De koper verplicht zich jegens de verkoper om het verkochte onroerend goed niet te gebruiken of te laten gebruiken voor de exploitatie van een bouwmarkt c.q. woninginrichting of enig ander bedrijf of activiteit die vergelijkbaar is met een bouwmarkt, zoals groothandel in bouwmaterialen, doe-het-zelfzaken, of andere aanverwante commerciële ondernemingen.
2. De koper is verplicht om deze verplichting door te geven aan opvolgende kopers en in het bijzonder dit kettingbeding op te nemen in de akte van levering bij elke verdere overdracht van het onroerend goed, alsmede in eventuele huurovereenkomsten met betrekking tot het verkochte onroerend goed.
3. Bij overtreding van dit kettingbeding verbeurt de overtreder aan de verkoper, dan wel diens rechtsopvolgers, een direct opeisbare boete van [bedrag invullen, bijv. €50.000] per overtreding, vermeerderd met [bijv. €5.000] voor elke dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht van de verkoper of diens rechtsopvolgers om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.
4. Dit kettingbeding wordt gevestigd in het belang van de verkoper en diens rechtsopvolgers en blijft van kracht zolang het onroerend goed in de huidige of toekomstige eigendom wordt overgedragen.

### [Meer informatie?](#)

ten Hag makelaarsgroep  
Spitaalstraat 93  
7201 EC ZUTPHEN  
0575-516361  
Email: [zutphen@tenhag.nl](mailto:zutphen@tenhag.nl)

Uiteraard kunt u ook rechtstreeks contact opnemen met de behandelend makelaar: Rico ten Hag, mobiel te bereiken op **06-53835777** of per email via [r.tenhag@tenhag.nl](mailto:r.tenhag@tenhag.nl)



ten Hag

## FOTORE PORTAGE

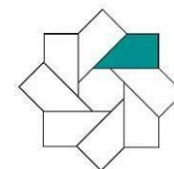


Objectinformatie: **Holtmede 4, 7207 BX Zutphen**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



NVM

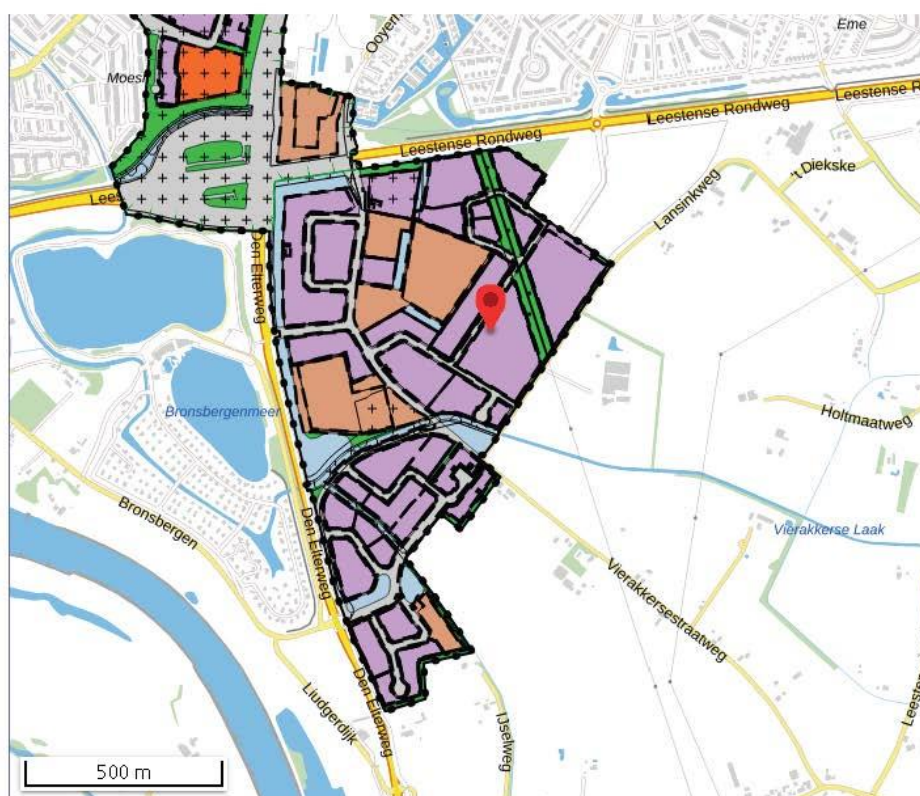


ten Hag

## BESTEMMINGSPLAN

### Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	<b>Bestemmingsplan Revelhorst - De Stoven 2011</b>	Datum afdruk:	27-09-2024
Type plan	bestemmingsplan	Eigenaar	Gemeente Zutphen
Status	onherroepelijk (vastgesteld 2013-06-03)	Uitgebreide status	vastgesteld (plan); geheel onherroepelijk in werking (dossier)
Identificatie	NL.IMRO.0301.bp1001RevelStoven-vs01	IMROVersie	IMRO2008
Besluitnr.	2013-0070	Ondergrond	o_NL.IMRO.0301.bp1001RevelStoven-vs01.dxf



*Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootste mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is.*

*Let op, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, is de informatie op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> niet volledig en mogelijk verouderd. Maak gebruik van het Omgevingsloket voor een volledig beeld van de geldende regels.*

*Het Kadaster en Geonovum zijn niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.*

Objectinformatie: **Holtmede 4, 7207 BX Zutphen**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



## Legenda

 plangebied	<b>Gebiedsaanduidingen</b>
<b>Enkelbestemmingen</b>	 geluidzone
 agrarisch	 luchtvaartverkeerzone
 agrarisch met waarden	 vrijwaringszone
 bedrijf	 milieuzone
 bedrijventerrein	 veiligheidszone
 bos	 wetgevingzone
 centrum	 reconstructiewetzone
 cultuur en ontspanning	 overige zone
 detailhandel	<b>Aanduidingen</b>
 dienstverlening	 bouwaanduiding
 gemengd	 functieaanduiding
 groen	 lettertekenaanduiding
 horeca	 maatvoering
 kantoor	<b>Figuren</b>
 maatschappelijk	 as van de weg
 natuur	 dwarsprofiel
 overig	 gevellijn
 recreatie	 hartlijn leiding
 sport	 relatie
 tuin	 figuur IMRO2006
 verkeer	<b>Gebiedsgerichte besluiten</b>
 water	 besluitgebied
 wonen	 besluitvlak
 woongebied	 besluitsubvlak
<b>Dubbelbestemmingen</b>	<b>Structuurvisies</b>
 waterstaat	 plangebied
 leiding	<b>Gescande kaarten</b>
 waarde	 plangebied
<b>Bouwvlakken</b>	<b>Overige besluiten</b>
 bouwvlak	 plangebied

## **artikel 4 Bedrijventerrein**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

#### **4.1.1 Algemeen**

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven ter plaatse van de aanduidingen:
  1. 'bedrijf tot en met categorie 2' bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1;
  2. 'bedrijf tot en met categorie 3.1' bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten in bijlage 1;
  3. 'bedrijf tot en met categorie 3.2' bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1;
- b. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- c. kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- d. kantoor en laboratoria ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kantoor en laboratoria';
- e. parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- f. met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, verkeersvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

#### **4.1.2 Buitenopslag**

Buitenopslag is toegestaan met dien verstande dat:

- g. buitenopslag plaatsvindt op een afstand van minimaal 5 m achter het verlengde van de naar de openbare weg gekeerde gevel van het gebouw waarvan de afstand tot de desbetreffende openbare weg het kleinst is;
- h. de hoogte van buitenopslag mag niet hoger zijn dan de bouwhoogte van het hoogste, binnen het bouwperceel gelegen, gebouw.



#### **4.1.3 Bedrijfswoningen**

- i. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is 1 bestaande bedrijfswoning - al dan niet vrijstaand of inpandig - toegelaten;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bedrijfswoning - 1' zijn nieuwe bedrijfswoningen uitsluitend als inpandige bedrijfswoningen toegelaten';
- k. bedrijfswoningen zijn niet toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.

#### **4.1.4 Detailhandel**

Detailhandel is uitsluitend toegestaan in de vorm van ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde producten met uitzondering van het vermelde onder 4.1.1, sub b.

#### **4.2 Bouwregels**

##### **4.2.1 Gebouwen**

Bij het bouwen van gebouwen, zoals vermeld in 4.1, gelden de aanduidingen op de verbeelding. Tevens moet worden voldaan aan de volgende regels:

- l. de gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- m. de maximale goothoogte, bouwhoogte en bebouwingspercentage zijn ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven;
- n. de maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage zijn ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven;
- o. in afwijking van het bepaalde in b en c geldt voor bedrijfswoningen de bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum. De bestaande inhoud van de bedrijfswoning geldt als maximum;
- p. ter plaatse van de 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kantoor en laboratoria' mag maximaal 80% van de oppervlakte van het gebouw een maximale goothoogte hebben van 11,2 m en maximaal 20% een goothoogte van 8 m;
- q. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 3 m.

#### **4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- r. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de naar de openbare weg gekeerde voorgevel van een gebouw 1 m;
- s. overige erf- en terreinafscheidingen 3 m;
- t. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 20 m.

#### **4.2.3 Parkeren**

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt niet eerder verleend dan nadat is aangetoond dat ten behoeve van het betreffende bedrijf op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt of zal worden voorzien overeenkomstig de normering zoals vermeld in de van deze regels onderdeel uitmakende bijlage 2 'Parkeernormen'.

#### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

##### **4.3.1 Afwijkingsbevoegdheden**

Bij omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde in:

- u. artikel 4.2.1, onder b en c, voor het verhogen van de maximale bouwhoogte van gebouwen met maximaal 2 m;
- v. artikel 4.2.1, onder b en c, voor het verhogen van het bebouwingspercentage van het bouwperceel tot maximaal 80%;
- w. artikel 4.2.2 onder a, voor het vergroten van de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot 4 m;
- x. artikel 4.1.3 voor het verplaatsen van een bestaande legale bedrijfswoning, aangeduid met 'bedrijfswoning', binnen het bouwperceel;
- y. artikel 4.1.3 voor het toelaten van één nieuwe bedrijfswoning, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geen bedrijfswoning toegestaan';
- z. artikel 4.1.3 voor het toelaten van een nieuwe of het verplaatsen van een in pandige bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de

aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bedrijfswoning - 1!.

#### 4.3.2 Afwijkingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 kan slechts worden verleend, mits:

- aa. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- bb. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad;
- cc. door middel van een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat ter plaatse van de woning voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van wegverkeer conform de Wet geluidhinder en dat ter plaatse van de nieuwe woning geen overschrijding optreedt van de geluidsnormen uit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
- dd. door middel van een luchtcheck blijkt dat de woning binnen 50 meter van een weg met meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal gewenst is.
- ee. er bestaan geen andere milieuhygiënische belemmeringen.

#### 4.3.3 Afwijkingsbevoegdheid parkeernormen

Bij omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.3 voor het afwijken van de parkeernormen zoals opgenomen in de bijlage 2 'Parkeernormen', mits wordt aangetoond dat op andere wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

#### 4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- b. bedrijven als bedoeld in bijlage I, onderdeel D, van het het Besluit omgevingsrecht van artikel 2.4 in samenhang met art. 41 van de Wet geluidhinder;

- c. bedrijven die een plaatsgebonden risico  $10^{-6}$  per jaar hebben die tot buiten de inrichtingsgrens reikt alsmede de bedrijven die zijn aangewezen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- d. vuurwerkbedrijven;
- e. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

#### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Bij omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1.1:

- f. voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, 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 genoemd in de betreffende categorie;
  - 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- g. voor het toestaan van detailhandel in landbouwwerktuigen en -machines, automobielen, caravans, boten en motoren mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

#### **4.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen voor het toestaan van een bedrijf dat is opgenomen in de naast hogere categorie van bijlage 1 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' dan ter plaatse is toegestaan, dan wel een bedrijf dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk gesteld kan worden met een bedrijf van die naast hogere categorie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- h. geen onevenredige aantasting vindt plaats van de verkeersveiligheid;
- i. geen onevenredige aantasting vindt plaats van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.

## KADASTRALE KAART



Objectinformatie: **Holtmede 4, 7207 BX Zutphen**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd.  
 Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



ALTIJD PERSOONLIJK CONTACT

# Verzekeringen en ten Hag, beide een zaak van vertrouwen

## Ervaren en professioneel

Al meer dan 50 jaar draait ten Hag mee in de financiële wereld van Oost Nederland. Met 25 professionals op verzekerings- en pensioengebied, staan wij voor u klaar.

## Wij kennen u bij naam

Bij ten Hag verzekeringsadviseurs krijgt u geen callcenter aan de lijn. Wij kennen u en u kent ons. Wij nemen zelf de telefoon op, wij geloven in persoonlijk contact. Nu én in de toekomst.

## Uitstekende service en persoonlijk contact

Daar staan wij voor als ten Hag verzekeringsadviseurs. Bij ons vormen persoonlijk contact en extra service juist een essentieel onderdeel van onze dienstverlening. Vind een vestiging bij u in de buurt: Almelo, Apeldoorn, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Zutphen en Zwolle.

Neem geheel vrijblijvend contact op met ten Hag voor persoonlijk advies over uw privé of zakelijke verzekeringen.