



# OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



## TE HUUR

**BEDRIJFSLOCATIE MET  
BUITENTERREIN  
AAN DE LANGEWEG 76 IN  
NIEUWE-TONGE**

**Kenmerk**  
60370522

**Overwater**  
**Rentmeesterskantoor BV**  
Kerkstraat 54  
3291 AM Strijen

078-6749494  
info@ovtr.nl

**OVTR.NL**



Overwater Rentmeesterskantoor biedt collegiaal met Maat & Raad Makelaars namens de eigenaar vrijblijvend te huur aan de hierna omschreven bedrijfslocatie met bedrijfsruimte, werkplaats, showroom, magazijn, kantoorruimten en buitenterrein, staande en gelegen aan de Langeweg 76 te Nieuwe-Tonge.

#### OMGEVING

Het object is gelegen in Nieuwe-Tonge, op het eiland Goeree-Overflakkee (provincie Zuid-Holland). De locatie maakt onderdeel uit van bedrijventerrein 'De Tram' en is gesitueerd ten noordoosten van de dorpskern van het dorp, naast de Provincialeweg N215.

De provincie Zuid-Holland voert een verbetering van de aanrijdroute uit naar het bedrijventerrein. Er komt een nieuwe rotonde met twee rijstroken aan de N215. De aangeboden locatie wordt mede hierdoor beter ontsloten, bijna rechtstreeks naar de rotonde.

Deze naastgelegen Provincialeweg N215 geeft ontsluiting naar de N57 (richting Schouwen-Duiveland en Voorne Putten), N59 (richting Schouwen-Duiveland en A29/A59/A4) en de N257 (richting A4/Steenbergen)









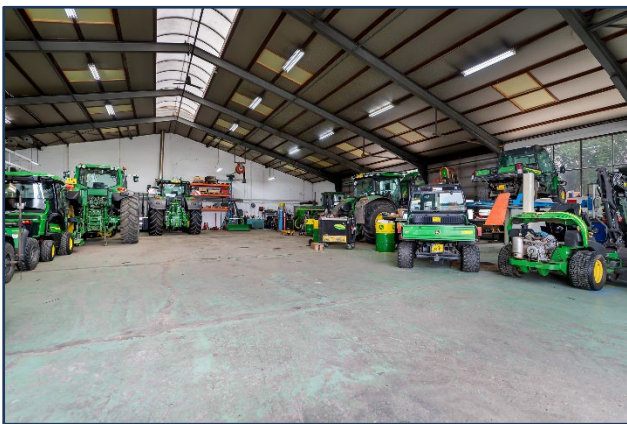
## BEDRIJFSGEBOUW

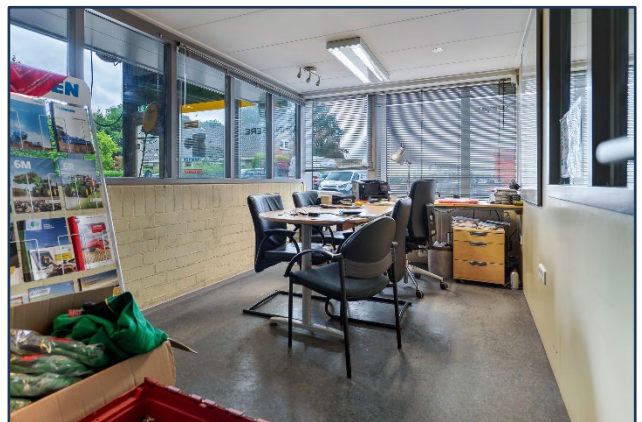
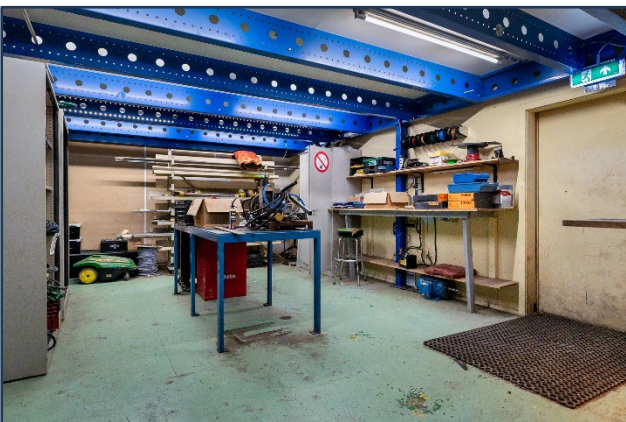
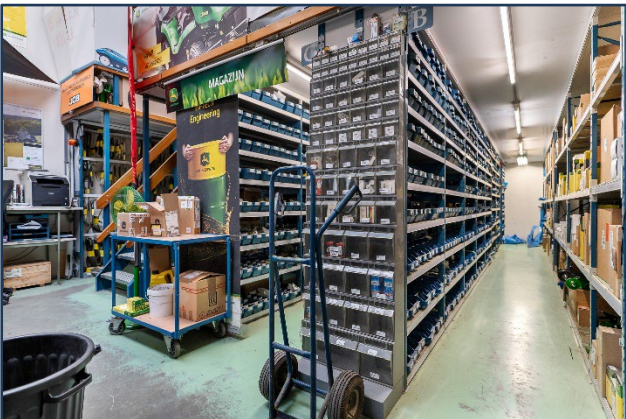
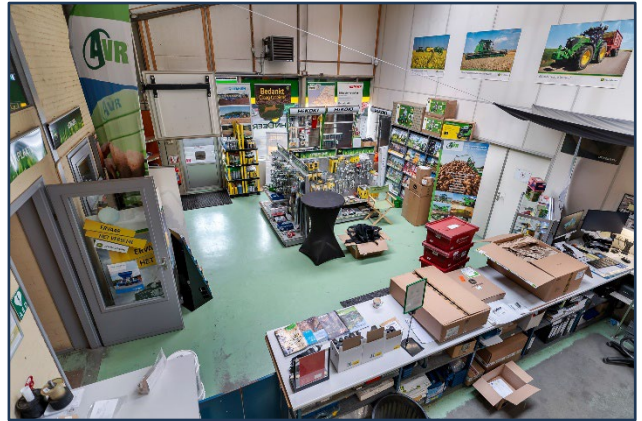
bouwaard	loods
gebruik	bedrijfsruimte, kantoor, showroom, werkplaats
bouwjaar	1976 (bron: BAG viewer)
oppervlakte (bvo)	circa 1.161 m <sup>2</sup>
nokhoogte	circa 6,90 m
gothoogte	circa 4,30 m
renovaties	diverse
fundering	op staal
constructie	traditionele bouwaard
gevels	grotendeels metselwerk tussen stalen spanten
deuren	één overheaddeur aan de voorzijde (5,50 x 5,20 m) en twee aan de zijkant van het object (4 x 4,15 m)
vloerconstructie	Betonvloer, geverfd. Hoogst toelaatbare belasting 10 kN/m <sup>2</sup>
kapconstructie	houten gordingen met dakplaten
dakbedekking	geïsoleerde dakplaten
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom goed
bijzonderheden	Een gedeelte van de loods (de linkerzijde, circa 360 m <sup>2</sup> ) blijft in gebruik door verhuurder. Dit gedeelte is rood gearceerd weergegeven op de tweede luchtfoto op pagina 3.
indeling	begane grond: bedrijfsruimte, werkplaats, showroom, magazijn, kantine en drie kantoorruimten verdieping: bedrijfsruimten, twee kantoorruimten, berging en technische ruimte

## TERREINVOORZIENINGEN, BUITENTERREIN

aantal inritten	één
hekwerken	niet aanwezig
groenvoorzieningen	aanwezig
terreinverlichting	aanwezig
verhardingen	asfaltbeton
kwaliteit	goed
oppervlakte	circa 2.000 m <sup>2</sup>











## NUTSVOORZIENINGEN

Het bedrijfsgebouw is aangesloten op gas, water, elektriciteit (220/380), telefoon, CAI, glasvezel, riolering en centrale verwarming. In de werkplaats is een dieselmachet aanwezig.

## ENERGIELABEL

Het bedrijfsobject heeft het energielabel A++ toegekend gekregen. Dit energielabel is geldig tot 31 januari 2034.

## LIGGING

De locatie is gelegen op bedrijventerrein 'De Tram', ten noordoosten van de dorpskern van Nieuwe-Tonge.

*Bijlage 1: GIS-kaarten (topografische kaart en luchtfoto)*

## BESTEMMING

Voor het aangeboden object vigeert het bestemmingsplan 'Nieuwe-Tonge', vastgesteld door de raad op 3 maart 2016.<sup>1</sup>

In dit bestemmingsplan heeft de locatie de enkelbestemming 'bedrijventerrein', de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch aanverwante bedrijven' en een gedeelte is aangemerkt met de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone'.

Het bestemmingsplan staat bedrijfsactiviteiten toe tot categorie 3.2.

**Nieuwe-Tonge**  
Gemeente Goeree-Overflakkee  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2016-03-03)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

71346.8, 415143.4

Enkelbestemming  
Bedrijventerrein

Bouwvlak

Functieaanduiding  
specifieke vorm van bedrijf - agrarisch  
aanverwante bedrijven

<sup>1</sup> Bron: Ruimtelijke Plannen



### **TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN**

Naar opgave van de gemeente Goeree-Overflakkee zijn er vooralsnog geen nieuwe planologische ontwikkelingen te verwachten.

### **BODEMONDERZOEK**

Verhuurder is in het bezit van een verkennend en aanvullend bodemonderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. Op verzoek van de aspirant huurder zal dit rapport met de aspirant huurder worden gedeeld. Dit rapport zal als '0'-meting worden gehanteerd voor de aanvang van de huurperiode.

### **HUURAAANPASSING**

Jaarlijks, voor het eerst 1 jaar na huuringangsdatum, conform de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de Consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

### **HUUROVEREENKOMST**

De te sluiten huurovereenkomst zal worden opgemaakt op basis van het ROZ-model (Raad van Onroerende Zaken) kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, vastgesteld 30-01-2015 met bijbehorende Algemene Bepalingen gedeponereerd bij de griffie van de Rechtbank te Den Haag en op 17-02-2015 aldaar ingeschreven onder nummer 15/21.

### **HUURTERMIJN**

Minimaal 5 jaar.

### **BETALING**

De betaling van de huursom dient te geschieden per vooruitbetaling per maand.

### **ZEKERHEIDSTELLING**

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een 3 maanden huur.



## ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs huur	€ 6.750,00 per maand voor de opstal Buitenterrein € 0,75 per m <sup>2</sup> per maand

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Peter de Bruin, mobiel: 06-20410659 of e-mail: [pdebruin@ovtr.nl](mailto:pdebruin@ovtr.nl) óf met Guido de Maat, mobiel: 06-53418966 of e-mail: [info@maatenraad.nl](mailto:info@maatenraad.nl)

### *Bijlage 3: plattegronden*

*Hoewel deze informatie met bijlagen met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bieding. Verhuurder stelt nadrukkelijk dat een verhuur niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. Het bieden van de vraagprijs houdt niet automatisch in dat er ook een huurovereenkomst tot stand is gekomen. Verhuurder behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of gunning voor, zonder opgaaf van redenen.*

*Indien huurder één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verhuurder alsnog met het voorbehoud instemt. Huurder heeft een eigen onderzoeksplicht met betrekking tot alle onderwerpen die voor hem van belang zijn of kunnen zijn.*

*In de bijlage treft u situatieschetsen aan. Ook hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De situatieschetsen zijn niet op schaalgrootte.*





# OVERWATER

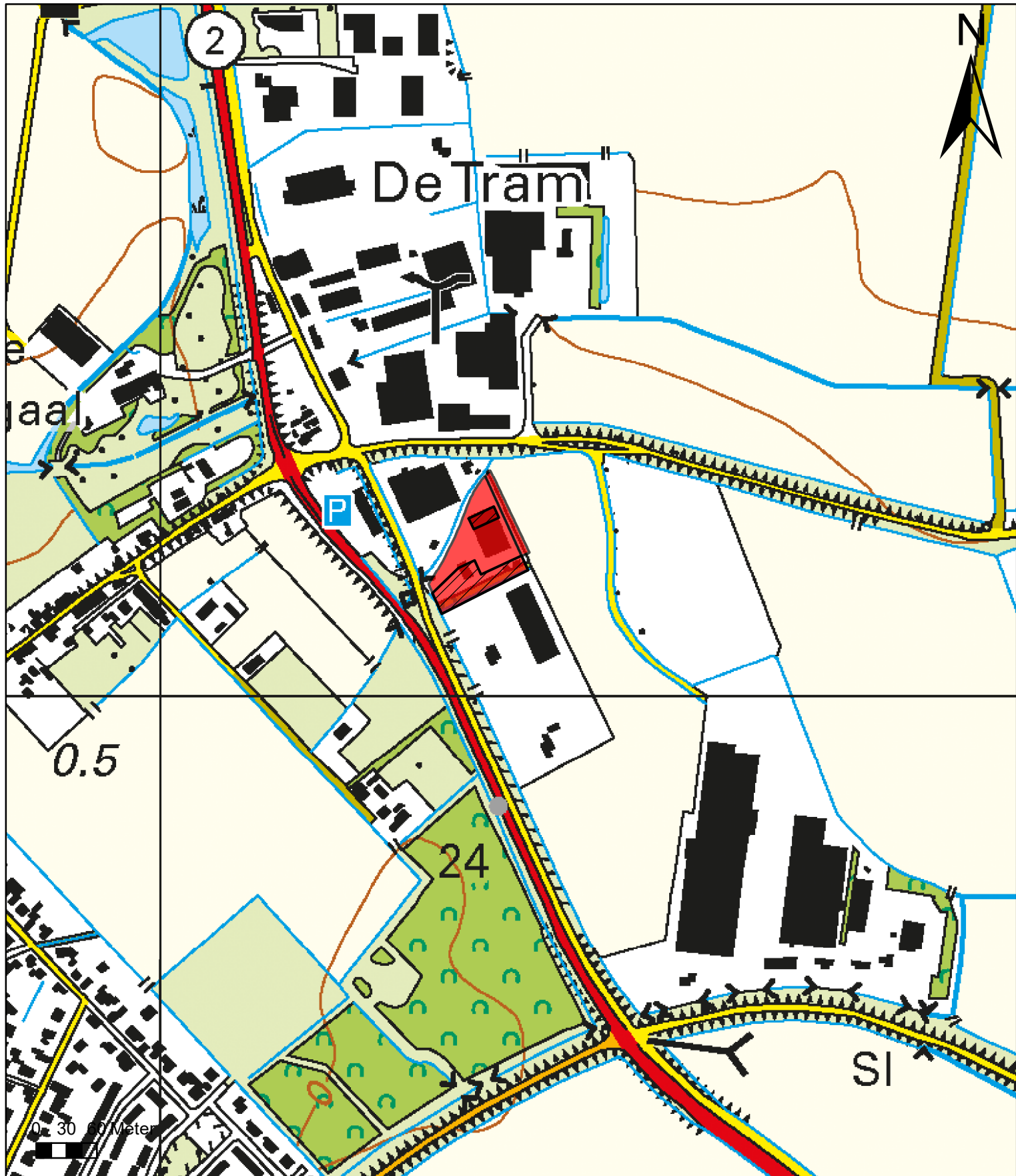
Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



## BIJLAGE 1

**GIS-KAARTEN  
(TOPOGRAFISCHE KAART EN  
LUCHTFOTO)**





Kenmerk: 60370522|G02|sbe  
 juli 2024      Schaal: 1:5.000

**Legenda**

- Het aangebodene
- Blijft buiten verhuur

Te huur aangeboden locatie aan de  
 Langeweg 76 in Nieuwe-Tonge.

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.



Esri Nederland, beeldmateriaal.nl





Kenmerk: 60370522|G01|sbe

juli 2024

Schaal: 1:750

## Legenda

-  Het aangebodene
-  Blijft buiten verhuur

Te huur aangeboden locatie aan de  
Langeweg 76 in Nieuwe-Tonge.

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.







# OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



## BIJLAGE 2

**UITTREKSEL VAN  
BESTEMMINGSPLAN-  
VOORWAARDEN**



## Artikel 6 Bedrijventerrein

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

#### 6.1.1 Algemeen

De voor '[Bedrijventerrein](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1, 2, 3.1 en 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in de [Staat van bedrijfsactiviteiten](#) van deze regels (bijlage 1);
- b. bedrijfsgebonden kantoren met een bedrijfsvloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak en dat maximaal 3.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. productiegebonden detailhandel;
- d. bedrijfsgebonden parkeervoorzieningen.

#### 6.1.2 Bedrijfswoning

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn in de lid [6.1.1](#) bedoelde gronden tevens bestemd voor ten hoogste één bedrijfswoning.

#### 6.1.3 Zend-/ontvangstinstallatie

Ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' zijn de in lid [6.1.1](#) bedoelde gronden tevens bestemd voor een zend- en ontvangstinstallatie.

#### 6.1.4 Specifieke vorm van agrarisch - agrarisch aanverwante bedrijven

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch aanverwante bedrijven' zijn de in lid [6.1.1](#) bedoelde gronden tevens bestemd voor agrarische hulp- en nevenbedrijven, met bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in de [Staat van bedrijfsactiviteiten](#) van deze regels (bijlage 1).

#### 6.1.5 Specifieke vorm van agrarisch - graanhandel

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - graanhandel' zijn de in lid [6.1.1](#) bedoelde gronden tevens bestemd voor:

- a. een agrarische handels- of exportbedrijf,
- b. een graanhandel met olieperserij en olieraffinaderij tot en met milieucategorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, opgenomen in de [Staat van bedrijfsactiviteiten](#) van deze regels (bijlage 1).

#### 6.1.6 Specifieke vorm van bedrijf - showroom

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - showroom' zijn de in lid [6.1.1](#) bedoelde gronden tevens bestemd voor detailhandel in volumineuze goederen.

#### 6.1.7 Ondergeschikte functies

- a. erven en tuinen;
- b. paden en wegen;
- c. groenvoorzieningen;

- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## **6.2 Bouwregels**

Ten aanzien van de in lid [6.1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

### **6.2.1 Algemeen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan is aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag de goothoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan aangegeven.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, waarbij de volgende bepalingen gelden:
  - 1. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 700 m<sup>3</sup>;
  - 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
- e. Bij een bedrijfswoning mogen bijgebouwen en overkappingen worden opgericht waarbij:
  - 1. de maximale gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
  - 2. de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen;
  - 3. de bijgebouwen en overkappingen minimaal 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning dienen te worden gebouwd;
  - 4. de bijgebouwen en overkappingen op maximaal 30 m van de bedrijfswoning dienen te worden gebouwd.

### **6.2.2 Overige bouwwerken**

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Overige bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c. De bouwhoogte van andere overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 12 m.

### **6.2.3 Specifieke vorm van agrarisch - graanhandel**

In afwijking van het hiervoor bepaalde gelden ter plaatste van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - graanhandel' de volgende bouwregels:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.

- b. Het bouwvlak mag maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' vermelde bebouwingspercentage ten opzichte van het bouwvlak worden gebouwd.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag de goothoogte van gebouwen niet meer bedragen dan aangegeven.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is per aanduiding maximaal één bedrijfswoning toegestaan, mits het totale aantal bedrijfswoningen niet meer bedraagt dan twee.
- e. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 650 m<sup>3</sup>, exclusief bijgebouwen;
- f. Bij een bedrijfswoning mogen bijgebouwen en overkappingen worden opgericht waarbij:
  - 1. de maximale gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
  - 2. de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen.
- g. De bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan:
  - 1. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
  - 2. 6 m voor palen en vlaggenmasten;
  - 3. 12 m voor tanksopslag binnen het bouwvlak;
  - 4. 18 m voor silo's buiten het bouwvlak;
  - 5. 5 m voor andere overige bouwwerken.

### **6.3 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik van de in lid [6.1](#) bedoelde gronden geldt dat:

- a. risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
- b. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
- c. horeca niet is toegestaan;
- d. de opslag van onbebouwde gronden uitsluitend tot een hoogte van 7 m is toegestaan;
- e. zelfstandige detailhandel niet is toegestaan;
- f. zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan;
- g. inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit zijn uitgesloten;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' maximaal één bestaande bedrijfswoning is toegestaan.

### **30.5 Veiligheidszone**

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone' geldt dat:

- a. geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd;
- b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af wijken van het bepaalde onder a ten behoeve van het toelaten van beperkt kwetsbare objecten mits sprake is van gewichtige redenen.





# OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



## BIJLAGE 3

### PLATTEGRONDEN



Langeweg 76 - Nieuwe-Tonge  
Begane Grond





Langeweg 76 - Nieuwe-Tonge  
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl