



Stroomaansluiting - 3 x 250 Amp. – 200 KVA

Zeer geschikt voor productiewerkzaamheden

TE HUUR

BEDRIJFSRUIMTE MET KANTOOR

Oppervlakte 1.690 m²

Loodsstraat 24, Hengelo

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan een functionele bedrijfsruimte in combinatie met kantoorruimten gelegen op de begane grond aan de Loodsstraat 24 te Hengelo. Het object is gesitueerd aan de rand van Hengelo op het bedrijventerrein 'Twentekanaal Noord'.

De bedrijfsruimte is onderdeel van een groter geheel en beschikt over een groot eigen parkeerterrein en ruim voldoende laad- en losmogelijkheden aan de achter- en voorzijde van het pand.

In Q3/Q4 van 2023 vindt een interne en externe verbouwing plaats, waarbij de entree en de algemene ruimten van het onderhavige gebouw worden gerenoveerd.

Bestemmingsplan

"Bedrijventerrein Twentekanaal" met als enkelbestemming "bedrijventerrein - industrie" op grond van artikel 5 van de planvoorschriften en functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2". (zie bijlage)

Kadastraal

Gemeente	Hengelo (OV)
Sectie	K
Nummer	3933, 3934
Groot	5.275 m ² - deels



Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 1.690 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Kantoorruimten	ca. 355 m ²
Begane grond	Bedrijfsruimte	ca. 1.335 m ²
Totaal		ca. 1.690 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door verhuurmakelaar uit een kopie bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.

Indien gewenst is het mogelijk om binnen het gebouw extra kantoorruimte aan te bieden. De kantoorruimte bevindt zich binnen het complex en is gesitueerd aan de zijde van de Loodsstraat te Hengelo (O).



OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

Kantoorruimten

- Systeemplafond v.v. verlichtingsarmaturen
- Vloerbedekking - bestaand
- Kabelgoten
- Systeemplafond met verlichtingsarmaturen
- Toiletten – gemeenschappelijk
- Ruime daglichttoetreding



Bedrijfsruimte

- Gladde betonnen vloeren
- Overheaddeuren (2x)
- Elektrische aansluiting 3 x 250 Amp. (ca. 200 KVA beschikbaar)
- Functioneel en bestraat buitenterrein t.b.v. laden en lossen
- Verlichtingsarmaturen
- Inpandige kleed-/wasruimte
- Separate loopdeur bedrijfsruimte
- Diverse krachtstroomaansluitingen
- Vrije hoogte ca. 6,0 mtr.

Algemeen

- Centrale entree met toegang tot de kantoorruimten
- Toiletgroepen
- Pantry (inclusief apparatuur)
- Glasvezel aanwezig
- Grote parkeerplaats t.b.v. personen auto's



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 125.000,- per jaar, te vermeerderen met btw.

Huurtermijn

5 jaar

Verlengingstermijn

Met aansluitende periode van telkens 5 jaar.

Opzegtermijn

12 maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

BTW

Er is sprake van een verhuur met btw. Indien huurder niet voldoet aan de fiscale 90% btw-norm zal er een btw-ervangende opslag worden berekend.

Zekerheidsstelling

Doorlopende bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur inclusief eventuele servicekosten en inclusief btw.

Indexering

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI - Alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huurprijs zal nimmer minder bedragen dan de huurprijs van het voorafgaande jaar.

Servicekosten

Nader overeen te komen, een en ander afhankelijk van het beoogd gebruik van de huurder.

Het betreffen o.a. de navolgende voorschotten, te weten:

- Gas (incl. vastrecht)
- Elektra (incl. vastrecht)
- Water (incl. vastrecht)
- Schoonmaak algemene ruimten
- Onderhoud en keuringskosten technische installaties
- Onderhoud en keuringskosten elektrische installaties
- Onderhoud en keuringskosten toegangssysteem
- Schoonmaak en onderhoud groenvoorziening, buitenterrein en de algemene ruimtes
- Glas- en gevelbewassing
- Ongediertebestrijding
- Glasverzekering (buitenglas)
- Divers klein onderhoud
- Administratiekosten ad. 5% over de hierboven aangekruiste leveringen en diensten



LOCATIE

Bereikbaarheid

Het object is zeer goed bereikbaar per auto door haar ligging op het bedrijventerrein Twentekanaal Noord.

De Rijksweg A35 en de A1 richting Amsterdam en Berlijn, is via een aantal grote ontsluitingswegen, waaronder met name de Haaksbergerstraat, gelegen op circa 3 minuten rijafstand. Ook lokale uitvalswegen naar omliggende plaatsen zijn direct en goed bereikbaar.

In de directe nabijheid is een bushalte gevestigd, waardoor het bedrijfscomplex per openbaar vervoer eveneens goed bereikbaar is.

Omgevingsfactoren/locatieaanduiding

Het object bevindt zich op een relatief groot industrieterrein 'Bedrijvenpark Twentekanaal Noord'. Het onderhavige bedrijventerrein is gelegen aan de rand van Hengelo richting Enschede. Er zijn ca. 320 bedrijven gevestigd met ruim 9.000 arbeidsplaatsen.

Parkeren

Er zijn voldoende mogelijkheden tot parkeren van auto's op het eigen terrein voor het gebouw. Laad- en losmogelijkheden zijn gesitueerd op eigen terrein aan de achterzijde van het object.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding in goed overleg per medio februari - maart 2024.

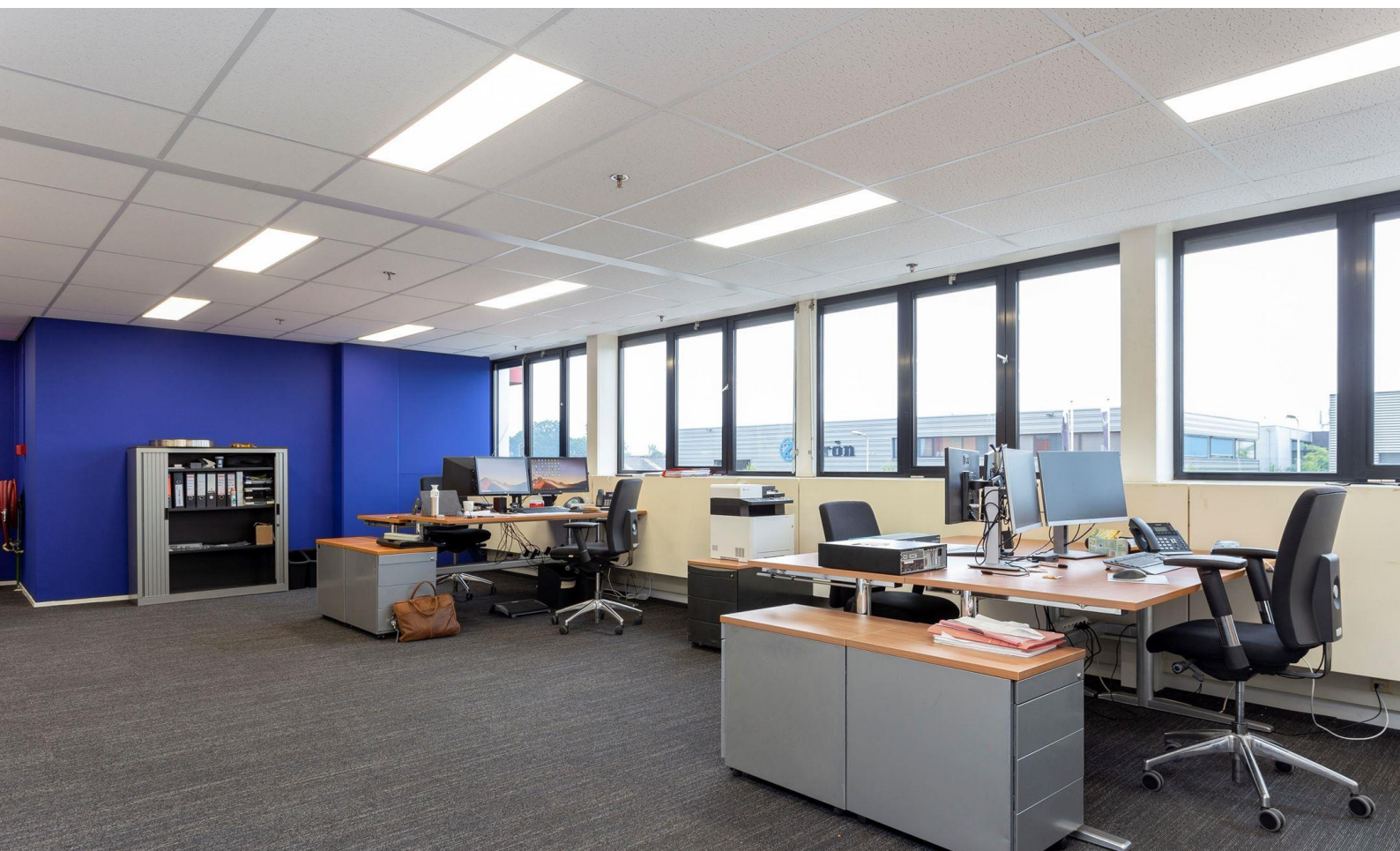
Een en ander is afhankelijk van de oplevering van de nieuwbouw van de huidige huurder.

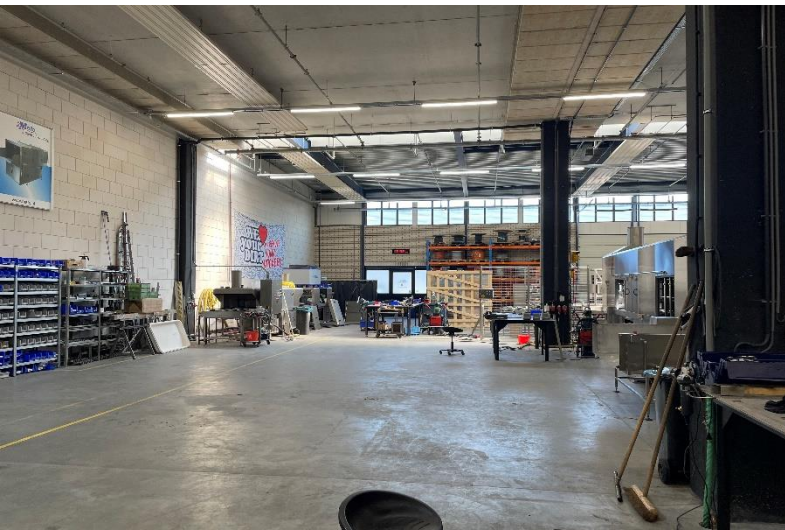
Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

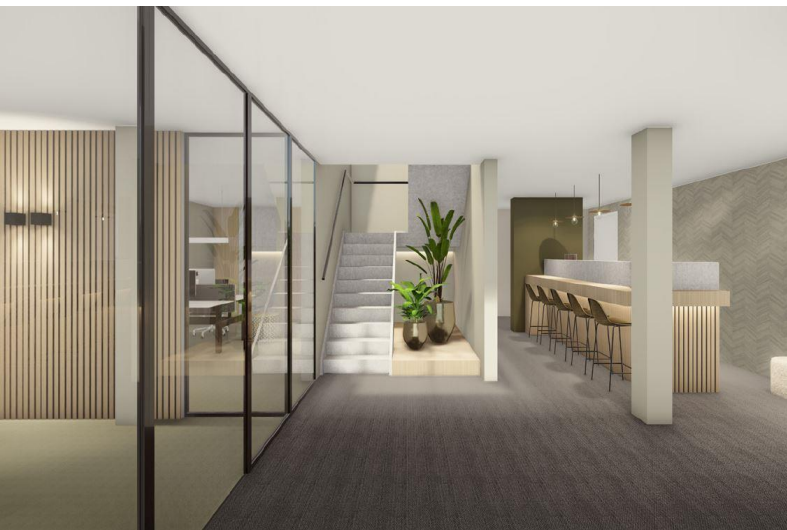
Informatie

Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie u zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft u een juist beeld.





Impressies verbouwing entree + algemene ruimten





Aan deze impressie kunnen geen rechten worden ontleend.





OVER ONS

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars heeft binnen haar vakgebied op een breed terrein veel kennis en ervaring opgebouwd en is diep geworteld in deze regio.

Wij streven ernaar een full-service kantoor te zijn. Hierdoor zijn wij in staat op alle facetten van de vastgoedsector onze opdrachtgevers van dienst te zijn. Voor ieder onderdeel staat ons kantoor garant voor een hoge mate van knowhow.

Het kantoor kenmerkt zich door een gezonde agressieve commerciële aanpak. Door de specialistische werkwijze en de directe betrokkenheid van de directieleden werkt men zeer resultaatgericht. Het kantoor positioneert zich in het hogere segment van de zakelijke vastgoedmarkt. Creativiteit, inventiviteit, betrouwbaarheid, deskundigheid en rendement per m² zijn kernbegrippen.



Alexander Engelbertink
053 485 22 44



Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN



Begane grond [peil 0]

RENOOI - BOUWBESLUIT BESTAANDE BOUW

- vluchtroute aanduiding "pictogram" met accu 1 uur NEN 1038-0088 - cfm NEN 3011
- vluchtroute aanduiding "pictogram" met accu 1 uur NEN 1038-0088 - cfm NEN 3011
- opsticht vluchtdeur vrijhouden conform NEN 3011
- algemene roofoverlichting 1 lux op de vloer
- brandslagspeld b.v. lengte 30m - 34" of anders aangegeven
- brandblusapparaat, poederblusser 6kg - cfm NEN 2556 / NEN 4001
- 30min. WRD/O volgens NEN 6069 in 1 richting
- 30min. WRD/O volgens NEN 6069 in 2 richtingen
- zafsluitende deur (30min brandwerend) d.m.v. deurdranger
- 30 minuten WRD/O volgens NEN 6069
- 20 minuten WRD/O (weerstand tegen rookdoorgang)
- beschermde vluchtroute
- vluchtdeur van binnenuit te openen zonder losse voorwerpen (parkeerbaai) NEN-EN 179
- rookmelders conform NEN 2555
- brandweering
- brandmeldercentrale

Brandmelderinstallatie / Overstroominstallatie

- BM1 (OA1)
- Niet automatische beveiliging met ruimtebeveiliging voor de enkele vluchtroute
- Zonder doormetende geen certificering vereist met type B onderaansluitarm installatie volgens NEN 2535 en NEN 2575 volgens nader op te stellen PVE uit te voeren.
- Onderaansluitarm (TAS) Afstand tot bebouwing min. 1,5x geheugte
- Onderaansluitarm (TAS) Afstand tot bebouwing min. 1,5x geheugte
- Onderaansluitarm (TAS) Afstand tot bebouwing min. 1,5x geheugte

Voorschriften brandveiligheid zijn aangegeven in rapport Bureau Veldweg BV met kenmerk 9129N01

Constructieve gegevens/berekeningen volgens opgave constructeur.

De bestaande situatie moet ten minste voldoen aan de bestaande bouw van het huidige BB 2012 waarbij voor verbouw ten minste de 30 minuten WRD/O moet worden gemaakt.

Elk brand in een brandcompartiment bezwaart aangrenzende bouwoverbouwen in andere brandcompartiment met gelijktijdige brandwijdte 30 minuten.

Bouwoverbouwen welke bij brand niet te bezwaart van de betreffende brandwijdte heeft dezelfde mate van brandwerendheid m.b.t. bezwaart van de betreffende brandwijdte.

Bouwoverbouwen welke bij brand niet te bezwaart van de betreffende brandwijdte heeft dezelfde mate van brandwerendheid m.b.t. bezwaart van de betreffende brandwijdte.

Voor de bestaande bouw in het gebied de minimale eisen artikel 2.14 lid 2.

Een bouwoverbouw van een gebouwdak met een gebruikshoogte hoger dan 5 m boven het meestniveau bezwaart bij brand in een brandcompartiment waarin de bouwoverbouw niet ligt, niet langer 30 minuten door het bezwaart van een bouwoverbouw brand of grenzend aan het brandcompartiment.

Artikel 2.15 lid 1 (b) Het bezwaart van het bezwaart van een bouwoverbouw als bedoeld in artikel 2.14 wordt uitgaan van de buitengewone belastingcombinaties die volgens NEN 8700 kunnen optreden bij brand.

Materiaal toegepast in hoek, schacht of kanaal is voldoet aan brandklasse A2 overeenkomstig NEN-EN 13501-1.

De bovengenoemde niet brandveiligheidsmaatregelen zijn overgenomen van NEN 6063. Voorzettingen voor afvoer van rook zijn overeenkomstig NEN 6062.

Voor verbouw is artikel 2.73 van toepassing.

Op het gebied van gevelbeveiliging, veranderingen of het vergroten van een bouwwerk zijn de artikelen 2.67, 2.68, eerste, tweede, derde en vijfde lid, 2.69, 2.70a en 2.71 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in die artikelen aangegeven niveau van een wordt uitgaan van het toetsniveau verhoogd.

Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de buitenruimte heeft een volgens NEN 6065 bepaalde brandwijdte tot brandwijdte, brandklasse 4 en een rookdoorgang met een volgens NEN 6066 bepaalde rookdoorgang van ten hoogste 10 m².

Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de buitenruimte heeft een volgens NEN 6065 bepaalde brandwijdte tot brandwijdte, brandklasse 4.

In afwijking hiervan hebben een deur, een raam, een kozijn of een daaraan gelijk te stellen constructieonderdeel een volgens NEN 6065 bepaalde brandwijdte tot brandwijdte, brandklasse 4.

Op ten hoogste 5% van de totale oppervlakte van de constructieonderdelen van elke afzonderlijke ruimte, is de boven beschreven eis niet van toepassing.

Voor de brandwerendheid van een constructieonderdeel dient voldaan te worden aan de criteria volgens de NEN 6066. Hiervan zijn de volgende bevestigingscriteria opgenomen:

- beveiliging (R), vlamdoorgang (E), temperatuur (T) en warmtestraling (W).

De brandcompartimenten hebben een eis voor een brandmelderinstallatie en een ontvangersinstallatie als aangegeven in het renooi pictogram.

BRANDCOMPARTIMENT	Gebruiksfunctie	Gebruiksoppervlakte	WVBO eis, 30min.
BC 1	BG + Tussen + 1e VRD	Kantoorfunctie	510 m ²
BC 2	BG + Tussen	Industriefunctie	900 m ²
BC 3	BG + Tussen + 1e VRD	Industriefunctie	1030 m ²
BC 4	BG + Tussen	Kantoorfunctie	1190 m ²
BC 5	BG	Industriefunctie	1325 m ²
BC 6	BG + Tussen	Industriefunctie	840 m ²
BC 7	BG + 1e VRD	Industriefunctie	2480 m ²

e.o.a. cfm Bouwbesluit Bestaande Bouw / Rapportage Brandveiligheid

Rapportage Brandveiligheid

Voorschriften brandveiligheid zijn aangegeven in rapport Bureau Veldweg BV met kenmerk 9129N01

bureau veldweg
BRANDVEILIGHEIDSGEGEBENS

BRANDCOMPARTIMENTERING - ZIE BESTEKTEKENING B-07

MAATVOERING IN HET WERK TE CONTROLEREN
MATEN IN HET WERK TE METEN
CONTROLE BESTAANDE SITUATIE - IN HET WERK!

Kwaliteit, materiaal, uitvoering, etc. worden zijn onderschreefde
E.o.a. in het werk te meten e.o.a. in de bestektekening en gemeentelijke voorschriften.
Aan gemeentelijke voorschriften, waarbij kunnen geen rechten worden ontleend.

Bouwbuuro Z+

Opdrachtgever: **Bandvast BV**
Kazernestraat 10 5928 NL Venlo

Project: **Veranderen brandcompartimentering bestaand bedrijfsgebouw a.d. Droogdokstraat 1 / Loodsstraat 22-28 te Hengelo**

Onderdeel: **BESTEKTEKENING - BEGANE GROND NIEUW**

Schaal: **1 : 100 1189x841**

Datum: **06-04-2022**

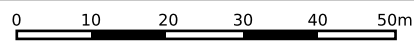
Gewijzigd:


Tek.nr.: **B-01**

Adriaan Elinklaan 14
5915 JG Venlo
T 077 - 463 82 90
F 077 - 463 82 91

Info@buroozplus.nl
www.buroozplus.nl
Kvk 12046852

Architectuur - Tekenuro - Projectmanagement



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Hengelo Overijssel</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 3934</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 maart 2023
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Twentekanaal

Bedrijventerrein Twentekanaal
gemeente Hengelo
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2013-01-18)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

249807.1, 474523.5

Enkelbestemming
Bedrijventerrein - Industrie

Bouwvlak

Funcieaanduiding
bedrijf tot en met categorie 3.2

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 15 m

Maatvoering
maximum bebouwingspercentage
terrein: 70%

Gebiedsaanduiding
geluidgezoneerd industrieterrein

Gebiedsaanduiding
zoutwinning

30 m
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRG.0164.BP0009-0301/C_NL.IMRG.0164.BP0009-0301_2.5.html

Bedrijventerrein Twentekanaal
gemeente Hengelo
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2013-01-18)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

249807.1, 474523.5

Enkelbestemming
Bedrijventerrein - Industrie

Bouwvlak

Funcieaanduiding
bedrijf tot en met categorie 3.2

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 15 m

Maatvoering
maximum bebouwingspercentage
terrein: 70%

Gebiedsaanduiding
geluidgezoneerd industrieterrein

Gebiedsaanduiding
zoutwinning

20 m

Bedrijventerrein Twentekanaal
gemeente Hengelo
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2013-01-18)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

249807.1, 474523.5

Enkelbestemming
Bedrijventerrein - Industrie

Bouwvlak

Funcieaanduiding
bedrijf tot en met categorie 3.2

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 15 m

Maatvoering
maximum bebouwingspercentage
terrein: 70%

Gebiedsaanduiding
geluidgezoneerd industrieterrein

Gebiedsaanduiding
zoutwinning

20 m

Bedrijventerrein Twentekanaal
gemeente Hengelo
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2013-01-18)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

249807.1, 474523.5

Enkelbestemming
Bedrijventerrein - Industrie

Bouwvlak

Funcieaanduiding
bedrijf tot en met categorie 3.2

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 15 m

Maatvoering
maximum bebouwingspercentage
terrein: 70%

Gebiedsaanduiding
geluidgezoneerd industrieterrein

Gebiedsaanduiding
zoutwinning

20 m

Bedrijventerrein Twentekanaal
gemeente Hengelo
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2013-01-18)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

249807.1, 474523.5

Enkelbestemming
Bedrijventerrein - Industrie

Bouwvlak

Funcieaanduiding
bedrijf tot en met categorie 3.2

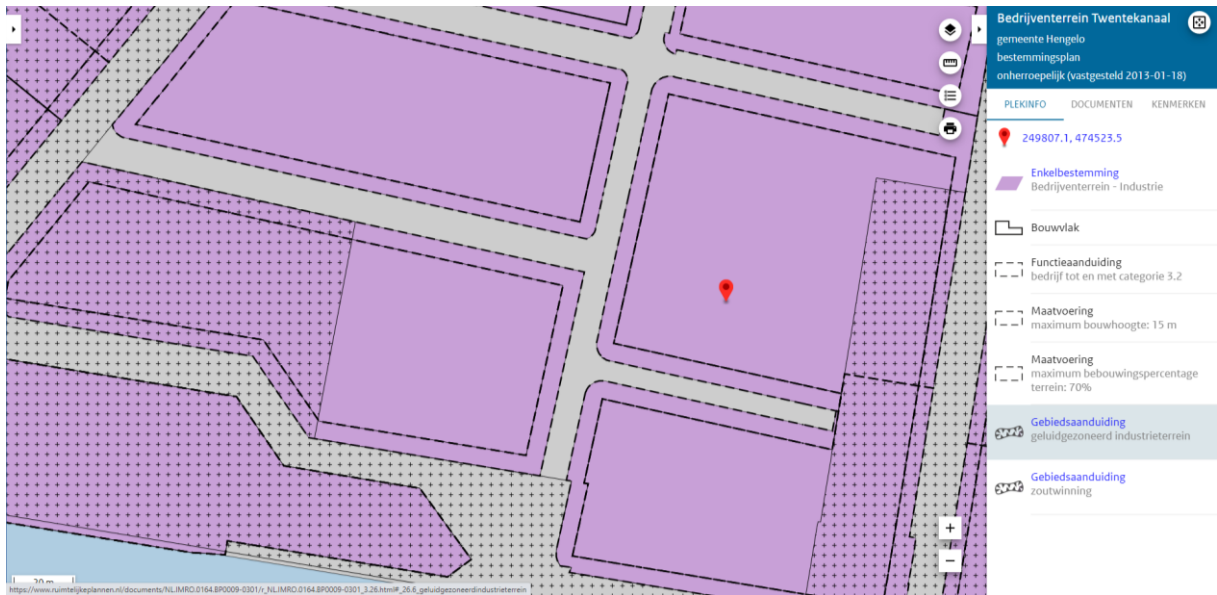
Maatvoering
maximum bouwhoogte: 15 m

Maatvoering
maximum bebouwingspercentage
terrein: 70%

Gebiedsaanduiding
geluidgezoneerd industrieterrein

Gebiedsaanduiding
zoutwinning

20 m



5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - Industrie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, zoals deze zijn genoemd in [Staat van bedrijfsactiviteiten](#) onder de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 én voor zover deze qua categorie overeenkomen met de ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie - (waarde)' aangeduide milieucategorieën;
- b. bestaande bedrijven, zoals deze zijn genoemd in [Staat van bedrijfsactiviteiten](#), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf', zijnde de volgende bedrijven:
 1. specifieke vorm van bedrijf 1-0009 - betonmortelcentrales: - p.c. \geq 100 t/u;
 2. specifieke vorm van bedrijf 2-0009 - vuiloverslagstations;
 3. specifieke vorm van bedrijf 3-0009 - betonwarenfabrieken: - met persen, triltafels of bekistingstrillers, p.c. $>$ 100 ton/dag;

4. specifieke vorm van bedrijf 4-0009 - asfaltcentrales;
 5. specifieke vorm van bedrijf 5-0009 - groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen: - vloeistoffen, o.c. < 100.000 m²;
 6. specifieke vorm van bedrijf 6-0009 - overige chemische produktenfabrieken n.e.g.;
 7. specifieke vorm van bedrijf 7-0009 - metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven: - stralen;
 8. specifieke vorm van bedrijf 8-0009 - kunststofverwerkende bedrijven: - zonder fenolharsen;
 9. specifieke vorm van bedrijf 9-0009 - machine- en apparatenfabrieken inclusief reparatie: - p.o. >= 2.000 m²;
 10. specifieke vorm van bedrijf 10-0009 - smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.;
 11. specifieke vorm van bedrijf 11-0009 - autospuitinrichtingen;
 12. specifieke vorm van bedrijf 12-0009 - puinbrekerijen en -malerijen - v.c. < 100.000t/j.
- c. een brandstofverkoopspunt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkoopspunt motorbrandstoffen met lpg';
 - d. een pompshop behorende bij een brandstofverkoopspunt met een winkelvloeroppervlak van ten hoogste 250 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkoopspunt motorbrandstoffen met lpg';
 - e. een lpg-vulpunt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg';
 - f. perifere detailhandel, uitsluitend in de vorm van handel in auto's boten, caravans en grove bouwmaterialen c.q. bouwstoffen;
 - g. ondersteunende horeca ten behoeve van perifere detailhandel met een maximale oppervlakte van 10% van het verkoopvloeroppervlak van de perifere detailhandel tot niet meer dan 25 m²;
 - h. ondersteunende horeca ten behoeve van groothandel met een maximale oppervlakte van 10% van het verkoopvloeroppervlak van groothandel tot niet meer dan 25 m².
 - i. ondersteunende horeca ten behoeve van groothandel met een maximale oppervlakte van 500 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf 13-0009';
 - j. ondersteunende horeca ten behoeve van groothandel met een maximale oppervlakte van 250 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf 14-0009';
 - k. horeca 1 activiteiten b, c en e: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
 - l. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
 - m. bijgebouwen bij bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
 - n. verenigingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven';
 - o. gebouwen en voorzieningen ten behoeve van sporten, tevens ten behoeve van de aangrenzende bestemming Cultuur en ontspanning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportveld';
 - p. een multifunctioneel centrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
 - q. een manege, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'manege';
 - r. een hondentrimsalon/hondentrainingscentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
 - s. spoorwegvoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'spoorweg';
 - t. kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
 - u. nutsvoorzieningen groter dan 50 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
 - v. kademuren, laad en losplaatsen ten behoeve van de aangrenzende bestemming Water - Vaarweg;

met tevens ondergeschikt:

- w. tuinen, erven en terreinen;
- x. parkeervoorzieningen;
- y. fietsenstallingen;
- z. groenvoorzieningen;
- aa. interne ontsluitingswegen ten behoeve van aanliggende bedrijven;
- bb. wegen en paden;
- cc. water en voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- dd. watergangen, met dien verstande dat op de gronden gelegen binnen een strook van maximaal 5 meter aan weerszijden van de watergangen (keurzone), uitsluitend voorzieningen ten behoeve van het waterstaatkundig beheer zijn toegestaan;
- ee. kunstwerken;
- ff. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- gg. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op of in deze gronden zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming, niet zijnde geluidsgevoelige gebouwen en / of terreinen.

5.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfsgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 meter te bedragen, dan wel 0 meter, voor wat betreft de zijde van het gebouw welke aaneen wordt gebouwd met het gebouw op het naastgelegen perceel;
- c. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte, dan wel de bestaande bouwhoogte voor het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- d. de bebouwde oppervlakte mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' toegestane bebouwingspercentage, danwel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt.

5.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

- b. de afstand van een bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 meter te bedragen, danwel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- c. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan één per aanduiding bedragen;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 7 meter bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 10 meter bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- f. de inhoud van een bedrijfswoning mag ten hoogste 500 m³ bedragen, danwel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
- g. herbouw van de bestaande bedrijfswoningen is uitsluitend toegestaan indien en voor zover:
 - 1. de herbouw plaatsvindt op de, voor zover aanwezig, bestaande fundamenten;
 - 2. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de voormalige voorgevelrooilijn.

5.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd en uitsluitend achter het verlengde van de voorgevel van het bedrijfsgebouw en de voorgevel van de bedrijfswoning;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag per bedrijfswoning niet meer dan 50 m² bedragen, danwel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- c. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,25 meter bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

5.2.5 Overige gebouwen

Voor het bouwen van overige gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. overige gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige gebouwen bedraagt ten hoogste 5 meter, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt;
- c. gebouwen ten behoeve van sporten mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportveld' worden opgericht;
- d. het bebouwde oppervlak van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'sportveld' mag niet meer bedragen dan 200 m², danwel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- e. gebouwen ten behoeve van een multifunctioneel centrum mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' worden opgericht;
- f. het bebouwde oppervlak van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' mag niet meer bedragen dan 1000 m².

5.2.6 Ondergrondse gebouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. voor ondergrondse gebouwen geldt geen bebouwingspercentage;
- c. de verticale bouwdiepte van een ondergronds gebouw bedraagt maximaal 4 meter.

5.2.7 Nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming mogen nutsvoorzieningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepaling:

- a. voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie geldt, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 50 m² en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen.
- b. nutsgebouwen die de onder a. genoemde maatvoering overschrijden zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', met de bestaande hoogte en bebouwde oppervlakte als maximum.

5.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 3 meter bedragen met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- c. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 7,5 meter hoog zijn.
- d. silo's, opslagbunkers, (portaal)kranen en daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen niet meer bedragen dan 20 meter, danwel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen, danwel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt.
- f. in afwijking van het bepaalde onder c. mag de hoogte van lichtmasten ter plaatse van de aanduiding 'sportveld' ten hoogste 20 meter bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde onder e. mag de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'sportveld' ten hoogste 7,5 meter bedragen.
- h. in afwijking van het bepaalde onder c. mag de hoogte van lichtmasten ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' ten hoogste 20 meter bedragen;
- i. in afwijking van het bepaalde onder e. mag de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' ten hoogste 7,5 meter bedragen;

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Bouwdiepte van ondergronds gebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [5.2.6](#) onder c. en toestaan dat de bouwdiepte wordt vergroot, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de extra bouwdiepte leidt niet tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- b. uit onderzoek blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishouding.

5.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [5.2.8](#). onder a. teneinde het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de verkeersveiligheid mag niet in gevaar worden gebracht;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast.

5.3.3 Bouwen binnen de keurzone

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder [5.1](#) onder y. en toestaan dat binnen 5 meter aan weerszijden van de watergang wordt gebouwd, mits toestemming is verkregen van de beheerder van de watergang.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1. eerste lid onder c Wabo wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van:

- a. een seksinrichting;
- b. het verkopen van motorbrandstoffen, anders dan op grond van het bepaalde in 5.1 onder g is toegestaan;
- c. detailhandel, anders dan op grond van het bepaalde in [5.1](#) onder d. en [5.1](#) onder f. is toegestaan en met uitzondering van internethandel en/of telefonische colportage en/of het bezorgen van door particulieren gekochte goederen;
- d. een bedrijfswoning, anders dan op grond van het bepaalde in [5.1](#) onder g is toegestaan;
- e. solitaire kantoren, anders dan op grond van het bepaalde in artikel 5.1 onder t is toegestaan;
- f. geluidgevoelige functies;

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Afwijken bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [5.1](#) onder a. en b. en toestaan dat bedrijven die niet zijn genoemd in [Staat van bedrijfsactiviteiten](#) òf bedrijven die zijn opgenomen in één categorie hoger dan de maximaal toegestane categorie, zich binnen deze bestemming kunnen vestigen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. aangetoond wordt dat het bedrijf qua aard, omvang en milieuhinder vergelijkbaar is met de bedrijven die maximaal zijn toegestaan;
- b. hiertoe wordt advies ingewonnen bij een terzake deskundige.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 Wijziging milieucategorie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening op onderdelen wijzigen teneinde:

- a. de aanduiding ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1-0009 tot en met 12-0009' en bijbehorende toegestane milieucategorie te laten vervallen indien de bedrijfsactiviteiten behorend bij het bedrijf waarvoor de aanduiding is opgenomen, worden beëindigd. Burgemeester en wethouders leggen de toegelaten milieucategorieën (1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2) vast met inachtneming van de toepasselijke afstanden tot woningen en met toepassing van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie - (waarde)';

5.6.2 Wijziging laten vervallen verkooppunt motorbrandstoffen met lpg

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening op onderdelen wijzigen teneinde de aanduiding ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' te laten vervallen, indien de verkoop van motorbrandstoffen ter plaatse gedurende een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

5.6.3 Wijziging laten vervallen vulpunt lpg

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening op onderdelen wijzigen teneinde de aanduiding ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg' te laten vervallen, indien de verkoop van lpg ter plaatse gedurende een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

5.6.4 Procedure wijziging

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld in artikel [5.6](#) is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel [29.1](#) van het plan.



Denken in oplossingen!



U hebt uw zaken goed geregeld, maar in uw bedrijf kan er altijd iets misgaan. Wij helpen u risico's in kaart te brengen en bieden u vervolgens de meest ideale verzekeringsoplossing.

Over ons

Wij zijn ontstaan uit een samenwerking tussen **Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars** en **Veldsink Velten Groep**. De unieke combinatie van kennis van bedrijfsmatig onroerend goed en kennis op het gebied van risicobeheersing zorgt ervoor dat wij in staat zijn onze relaties een verzekeringspakket op maat te bieden. Of het nu gaat om risico's op het gebied van aansprakelijkheid, bedrijfscontinuïteit, vervoer, inkomen, pensioen etc.

Profiteer mee

Profiteer mee van deze unieke combinatie! Voor vragen, een oriënterend gesprek en/of een gratis polischeck kun u contact met ons opnemen!

Ons werkveld

- Gekwalificeerde en goed opgeleide medewerkers
- Advies op basis van onze kennis van uw bedrijf
- Kennis, ervaring en diep geworteld in de regio
- Snelle schadebehandeling
- Uitgebreide risicoanalyse

Contact opnemen?

053 485 22 55

info@snelderzijlstraverzekeringen.nl

[snelderzijlstraverzekeringen.nl](https://www.snelderzijlstraverzekeringen.nl)

*Optimaal
verzekerings
pakket!*



Welke risico's wilt u verzekeren en welke draagt u zelf? Wij stellen een uniek verzekeringspakket samen dat past bij uw situatie!



Daniël Nijhof
Directeur