



## SOEST, DORRESTEINWEG 70-26

### RECENT OPGELEVERDE BEDRIJFSUNIT

Gelegen aan de rand van het bedrijventerrein 'Soestdijkse Grachten' – tegenover de woonwijk 'De Boerenstreek' – wordt te koop aangeboden een recent opgeleverde BEDRIJFSUNIT van circa 95 m<sup>2</sup> verdeeld over 2 verdiepingen inclusief eigen parkeerplaats.

De bedrijfsunit is voorzien van een elektrisch bedienbare overheaddeur met een vrije hoogte van ca. 4 meter, modern toilet met fontein op de begane grond, vaste trap naar de verdieping met een pantry.

Waaij Makelaars en Rentmeesters B.V. bemiddelt in de aan- en verkoop van onroerend goed



Van der Waaij Makelaars en Rentmeesters – Wakkerendijk 178A – 3755 DH Eemnes  
Telefoon: 035-5394470 – E-mail: [info@waaijmakelaars.nl](mailto:info@waaijmakelaars.nl) – Website: [www.waaijmakelaars.nl](http://www.waaijmakelaars.nl)



De unit maakt onderdeel uit van in totaal 10 units. Aan de voorzijde van het bedrijfsverzamelgebouw is een parkeerterrein voor bezoekers gecreëerd. Op dit moment zijn nog 4 units beschikbaar, waardoor de aankoop van meer naast elkaar gelegen units tot de mogelijkheid behoort. Ook is het mogelijk om een extra parkeerplaats bij te kopen.

### BESTEMMING

Volgens de bepalingen in het bestemmingsplan mag de unit worden gebruikt voor activiteiten die vallen binnen de bestemming tot en met categorie 2. Auto/garage gerelateerde bedrijven zijn niet toegestaan.

De unit maakt onderdeel uit van VvE 'bedrijfsverzamelgebouw Dorresteinweg 70'. De maandelijkse servicekosten bedragen € 75,--. (inclusief opstalverzekering).

**VRAAGPRIJS PER UNIT € 200.000,— k.k. exclusief omzetbelasting**

Deze brochure is door ons zo zorgvuldig mogelijk op basis van bestaande gegevens opgesteld. Aan deze brochure zijn geen rechten te ontleen. Nadere informatie is te verkrijgen via ons kantoor te Eemnes (035-5394470).





**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters







**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters





**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

**SOEST, DORRESTEINWEG 70-26  
tot en met 70-30**

**K**adaster

Kadastrele kaart

Uw referentie: Eennes



12345 Deze kaart is noodgerichte Perceelnummer	Schaal 1: 500	
12345 Huisnummer	Kadastrele gemeente Soest	
— Vastgestelde kadastrale grens	Sectie G	
— Voortijdige kadastrale grens	Perceel 14027	
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		

Voor een exclusief uitbreuk, gelovend op 31 september 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uitbreuk kunnen geen bevoorraden maken worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen



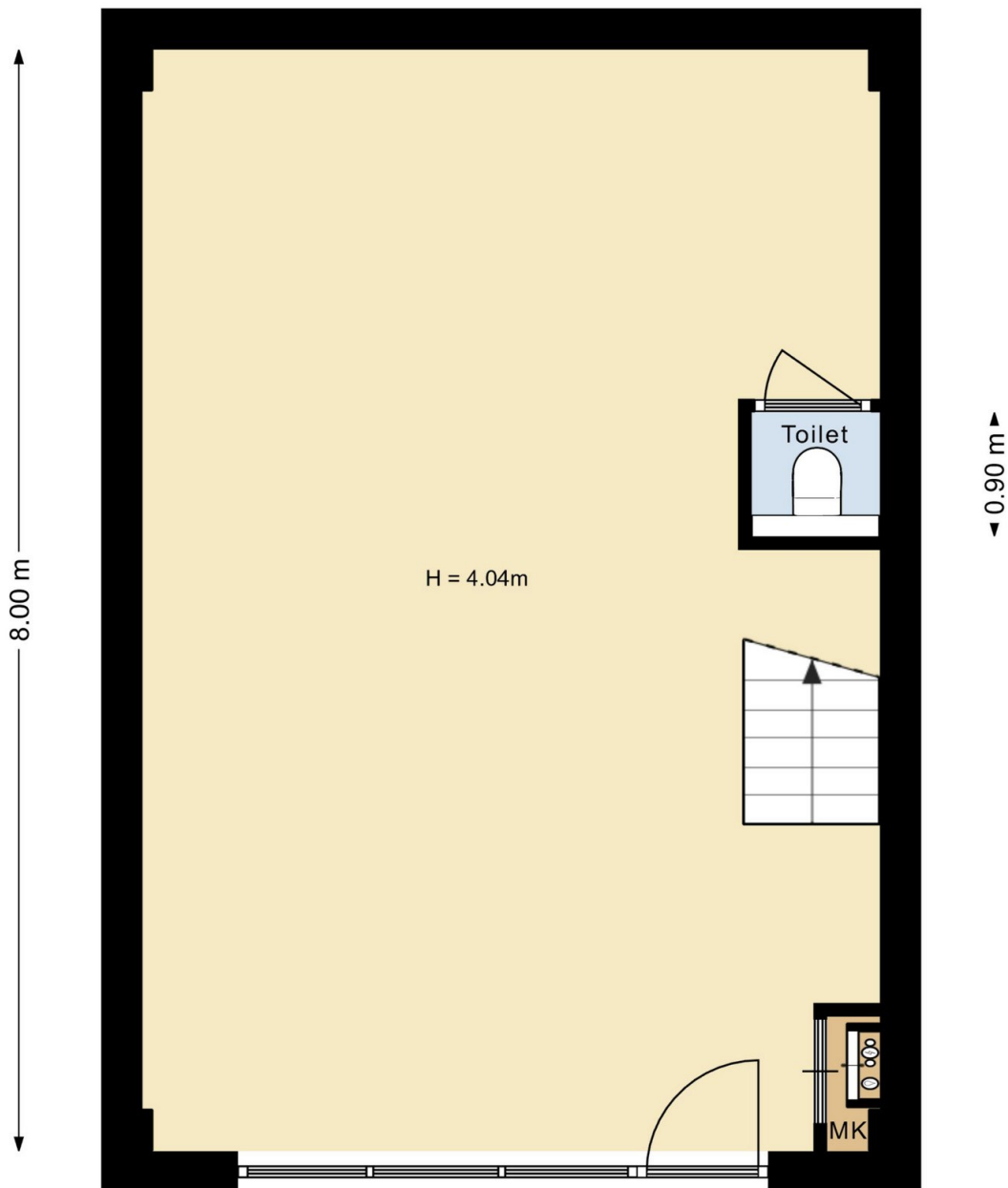
**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

**SOEST, DORRESTEINWEG 70-26**

**P**

lattegrond

5.35 m



BEGANE GROND

Aan deze tekening zijn geen rechten  
te ontleen

0.93 m



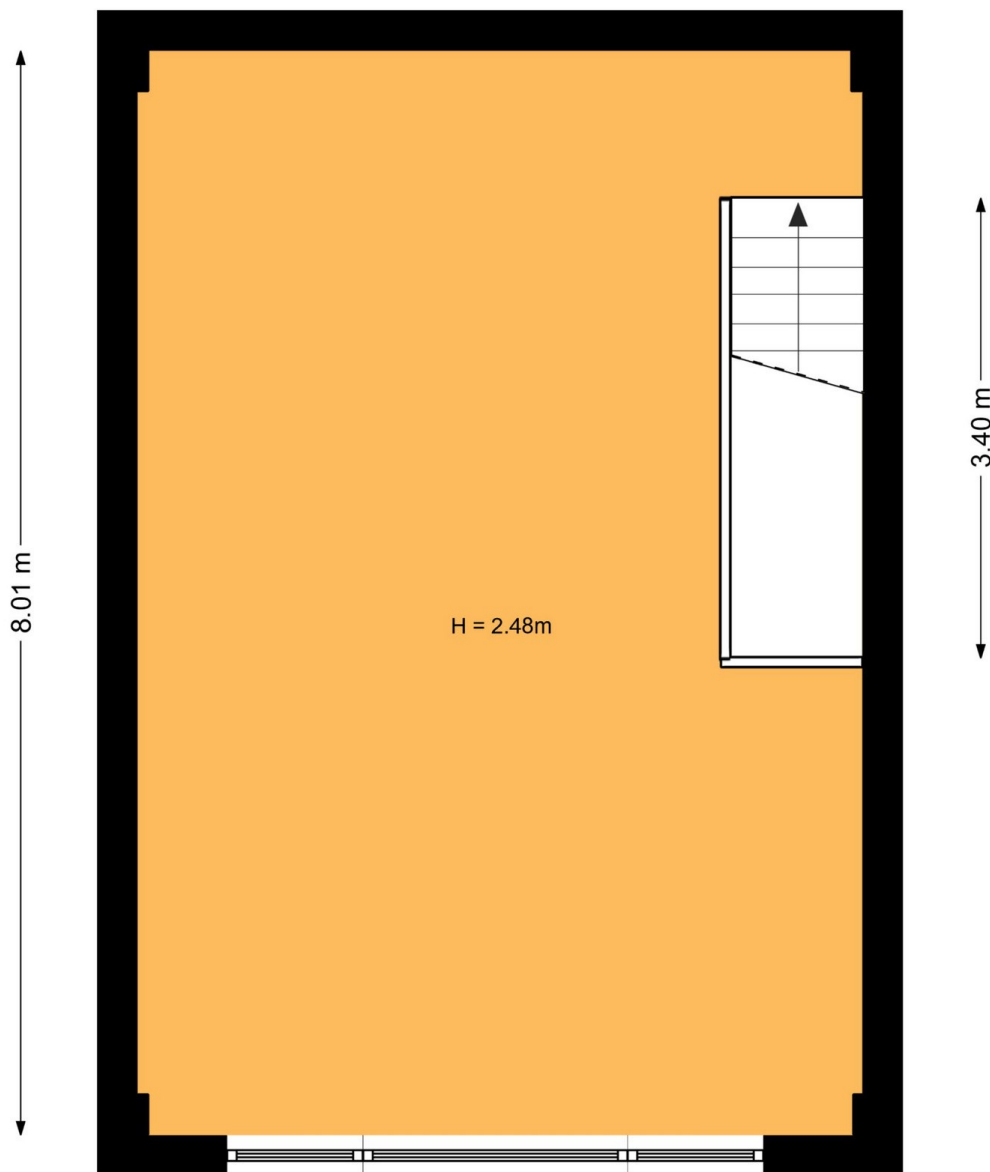
**van der Waaij**  
makelaars & rentmeesters

**SOEST, DORRESTEINWEG 70-26**

**P**

lattegrond

← 0.99 m →



VERDIEPING

5.35 m

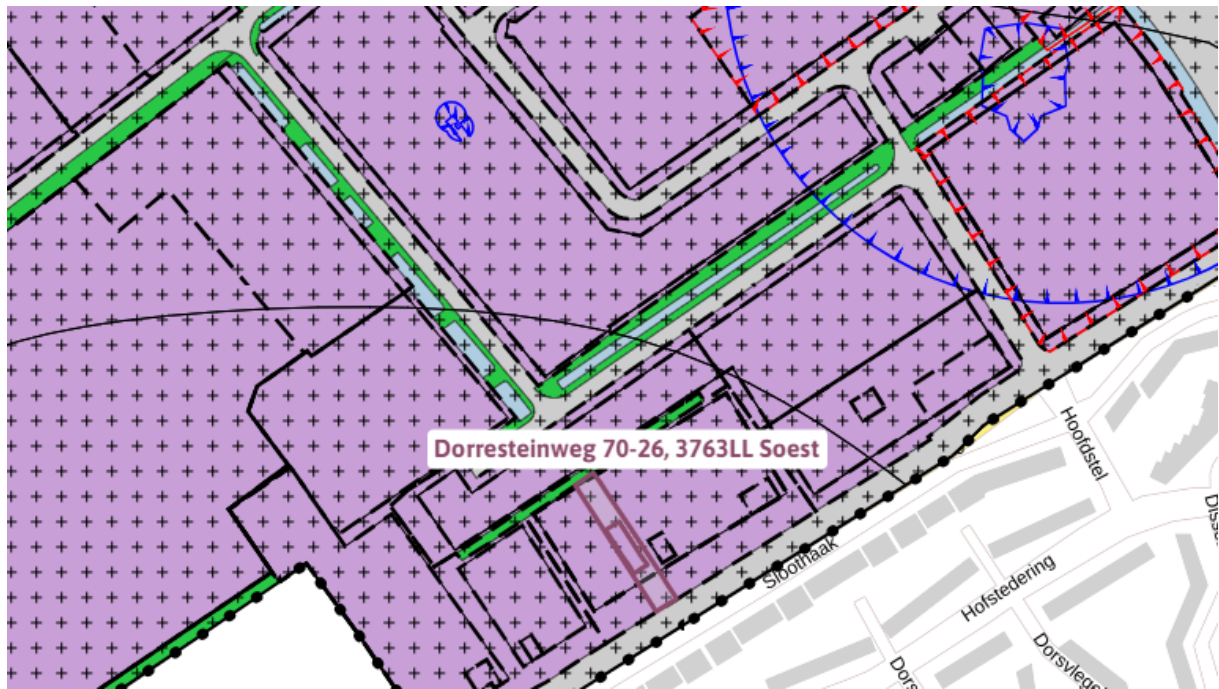
Aan deze tekening zijn geen rechten  
te ontleen



van der Waaj  
makelaars & rentmeesters

SOEST, DORRESTEINWEG 70-26

B  
estemming



## Soestdijkse Grachten

Bestemmingsplan Soest

meer kenmerken ▼

onherroepelijk 04-09-2013 - geheel onherroepelijk in werking

[Plekinfo](#) [Overzicht](#) [Gerelateerd](#)

### Bestemmingsvlakken (4)

Waarde - Archeologie middelhoge verwachting [↗](#)

Verkeer [↗](#)

Bedrijventerrein [↗](#)

Groen - Wijkgroen [↗](#)

### Bouwvlakken (1)

bouwvlak

### Functieaanduidingen (1)

bedrijf tot en met categorie 2

### Maatvoeringen (2)

✓ Maximum bebouwingspercentage terrein (%) (1)

Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 70

✓ Maximum bouwhoogte (m) (1)

Maximum bouwhoogte (m): 11



### 3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de functietoelichting 'bedrijf tot en met categorie 2': bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein;
- b. ter plaatse van de functietoelichting 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijven tot en met categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein;
- c. ter plaatse van de functietoelichting 'bedrijf tot en met categorie 3.2': bedrijven tot en met categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein;
- d. met uitzondering van Inrichtingen, die krachtens artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken;
- e. niet zelfstandige kantoren, als onderdeel van de ter plaatse uitgeoefende bedrijven tot een maximum van 30% van de vloeroppervlakte van de bedrijfsbebouwing waarbij de maximale brutovloeroppervlakte aan kantoren in één gebouw niet meer mag bedragen dan 500 m<sup>2</sup>;

met de daarbij behorende:

- f. productiegebonden detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit, in ter plaatse vervaardigde goederen, met uitzondering van detailhandel in textiel, schoeisel en lederwaren, voeding- en genotmiddelen en huishoudelijke artikelen;
- g. parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
- h. bij deze doeleinden behorende tuinen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen en andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen;

alsmede voor:

- i. ter plaatse van de functietoelichting 'detailhandel': detailhandel;
  - j. ter plaatse van de functietoelichting 'dienstverlening': een dienstverlenende functie met ondergeschikte detailhandel;
  - k. ter plaatse van de functietoelichting 'bedrijfswoning': een bedrijfswoning;
  - l. ter plaatse van de functietoelichting 'detailhandel perifeer': perifere detailhandel;
  - m. ter plaatse van de functietoelichting 'uitvaartcentrum': een uitvaartcentrum.
  - n. ter plaatse van de functietoelichting 'verkoopruimte motorbrandstoffen met lpg': een tankstation met lpg;
  - o. ter plaatse van de functietoelichting 'specifieke vorm van detailhandel - bromfietshandel': een bromfietshandel;
  - p. ter plaatse van de functietoelichting 'specifieke vorm van sport - sportschool': een sportschool;
  - q. ter plaatse van de functietoelichting 'specifieke vorm van bedrijf - verkoopruimte vuurwerk': een verkoopruimte voor vuurwerk;
  - r. ter plaatse van de functietoelichting 'specifieke vorm van bedrijf - autosloperij': een autosloperij;
  - s. ter plaatse van de functietoelichting 'specifieke vorm van bedrijf - betonfabriek': een betonfabriek;
  - t. ter plaatse van de functietoelichting 'specifieke vorm van bedrijf - cosmetica': een parfumerie- en cosmeticaafabriek;
  - u. ter plaatse van de functietoelichting 'specifieke vorm van bedrijf - goederenwegvervoerbedrijf': een goederenwegvervoerbedrijf met een wasstraat en een pompeiland;
  - v. ter plaatse van de functietoelichting 'specifieke vorm van bedrijf - metaalbewerking': een metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf inclusief stralen;
  - w. ter plaatse van de functietoelichting 'specifieke vorm van bedrijf - recycling': een recyclingbedrijf.
  - x. ter plaatse van de functietoelichting 'maatschappelijk': een maatschappelijke functie;
  - y. ter plaatse van de functietoelichting 'specifieke vorm van bedrijf - vervaardiging van chemische producten': een chemisch bedrijf;
  - z. ter plaatse van de functietoelichting 'specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht': zie artikel 23.3;
- aa. ter plaatse van de functietoelichting 'specifieke vorm van bedrijf - eis aan piekniveaus':
- activiteiten met een piekbronvermogen groter dan 112 dB(A) mogen slechts inpandig worden uitgevoerd;
  - activiteiten tot 112 dba mogen in de open lucht worden uitgevoerd, mits afscherming plaatsvindt in overeenstemming met het akoestisch onderzoek nr.20120793-05 of daarmee vergelijkbaar;
  - machines met een piekbronvermogen groter dan 112 dB(A) mogen slechts inpandig worden gebruikt;
  - machines met een piekbronvermogen tot 112 dB(A) mogen in de open lucht worden uitgevoerd, mits afscherming plaatsvindt in overeenstemming met het akoestisch onderzoek nr.20120793-05 of daarmee vergelijkbaar;
  - onverminderd het bovenstaande, zijn pieken veroorzaakt door laden en lossen in de buitenlucht, in dagperiode uitgezonderd;
  - Het gebruik van het perceel als parkeerterrein is, conform het akoestisch onderzoek nr.20120793-05, zonder afscherming toegestaan.

### 3.2 bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 3.2.1 Gebouwen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-onder-één-kapwoningen toegestaan;
- d. (vervallen)
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - perceelafscherming 2': de hoogte van de perceelafscherming mag maximaal 6 meter bedragen;
- f. het bouwperceel mag tot maximaal 70% worden bebouwd;
- g. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- h. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- i. onder gebouwen zijn kelders toegestaan tot een diepte van 6 meter beneden peil.

#### 3.2.2 Andere bouwwerken

de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

bouwwerk	voor de voorgevel	achter de voorgevel
perceelafschermingen	3 meter	3 meter
technische installaties	niet	5 meter
licht-, vlaggen- en andere masten	10 meter	10 meter
overig	3 meter	5 meter



# van der Waaij

## makelaars & rentmeesters

10-09-2024, 13:12

Soestajkse Grachten

Regels

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1, onder b en toestaan dat het bouwperceel voor 80% wordt bebouwd, mits kan worden voldaan aan de in de 'Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds' (1e herziening) d.d. 18 februari 2010 van de Gemeente Soest vastgelegde parkeernormen.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1, onder g en toestaan dat schoorstenen en daarmee gelijk te stellen installaties op een dak maximaal 3 meter hoger zijn boven de ter plaatse geldende maximale bouwhoogte.

### 3.4 specifieke gebruiksregels

- a. Op de voor Bedrijventerrein als bedoeld in het bepaalde in 3.1 aangewezen gronden zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten toegestaan zoals genoemd in categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein;
- b. Op de voor Bedrijfsterrain als bedoeld in het bepaalde in 3.1 aangewezen gronden dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen zoals vastgelegd in de gemeentelijke Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds (1e herziening) d.d. 18 februari 2010.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4 en de vestiging van een bedrijf toestaan dat niet is genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, of dat daarin is genoemd in een naast hogere categorie, maar dat naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de rechtstreeks toegelaten bedrijfsactiviteiten.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 en de vestiging van een horecabedrijf toestaan dat is genoemd in de Staat van horeca-activiteiten tot en met maximaal categorie 1b.
- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 en de vestiging van internetwinkel toestaan onder de voorwaarde dat voldaan wordt aan de in de 'Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds' (1e herziening) d.d. 18 februari 2010 van de Gemeente Soest vastgelegde parkeernormen en dat door de internetwinkel geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk optreedt;
- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 onder e en toestaan dat kantoren worden uitgebreid tot een maximum van 50% van de vloeroppervlakte van het desbetreffende gebouw, mits:
  1. de totale bruto vloeroppervlakte aan kantoren in één gebouw niet meer bedraagt dan 1500 m<sup>2</sup>;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan en/of beperkingen worden opgelegd voor omliggende bedrijven in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.
- e. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 onder e en toestaan dat kantoren zelfstandig worden gerealiseerd, mits:
  1. de totale bruto vloeroppervlakte aan kantoren in één gebouw niet meer bedraagt dan 1500 m<sup>2</sup>;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan en/of beperkingen worden opgelegd voor omliggende bedrijven in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Postadres:  
Postbus 2000  
3760 CA Soest

Telefoon: (035) 6093411  
E-mail: [postbus2000@soest.nl](mailto:postbus2000@soest.nl)

Website  
[www.soest.nl](http://www.soest.nl)





## SOEST, DORRESTEINWEG 70-26

# V voorwaarden

### **Informatieplicht**

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de kantoorunit horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

### **Toelichtingsclausule NEN2580**

De gebruiksovervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **Onderzoeksplicht**

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

### **Financiering/hypotheek**

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op de kantoorunit, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij een financieel specialist. Een financieel specialist beschikt over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe kantoorunit. Van der Waaij Makelaars en Rentmeesters kan u in contact brengen met een specialist die u op objectieve en betrouwbare wijze adviseert. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

### **Na de bezichtiging**

De verkoper heeft zijn kantoorunit voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde kantoorunit niet is wat u zoekt. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

### **Onderhandelen**

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod" op de kantoorunit ligt. Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

### **Waarborgsom of bankgarantie**

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.