

Bedrijfsruimte  
Bedrijvenweg 101  
7844 TJ Veenoord



Vermaas Bedrijfsmakelaardij  
Willemskade 21  
7902 AT Hoogeveen  
tel: 0528 - 26 33 43  
e-mail : [info@vermaas.nl](mailto:info@vermaas.nl)  
website: [www.vermaas.nl](http://www.vermaas.nl)

## Gegevens

Type	Bedrijfsruimte
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Ligging	Bedrijventerrein
Oppervlakte	Circa 6.565 m <sup>2</sup>
Vraagprijs	€ 1.900.000,- k.k.

## Omschrijving

**Op ongeveer 150 meter van de snelweg A37 gelegen vrijstaand bedrijfsobject bestaande uit kantoor- en bedrijfsruimte met laadperron op een royale kavel en een stroomaansluiting van 3 x 400 ampère!**

### Locatie en omgeving

Het object is gelegen op Bedrijventerrein De Tweeling, een regionaal georiënteerd grootschalig bedrijventerrein dat direct ten zuiden van de snelweg A37 (Hoogeveen-Duitsland) is gesitueerd. Het aangeboden object ligt op ongeveer 500 meter afstand van de op- en afritten van deze snelweg. Het NS-station van Nieuw Amsterdam bevindt zich op ongeveer 900 meter afstand.

Omliggende bedrijvigheid bestaat voor een groot deel uit logistieke bedrijven (o.a. Hartman Expeditie) alsmede productiebedrijven.

### Oppervlakte

De totale oppervlakte bedraagt ca. 6.565 m<sup>2</sup> VVO, verdeeld over een kantoorgedeelte van ca 445 m<sup>2</sup> en ca 6.130 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte.

Kavelgrootte 11.160 m<sup>2</sup>.

### Terrein

Het omliggende terrein is naast het laadperron ingericht met tuinaanleg en klinkerverharding, onder andere ten behoeve van parkeren en buitenopslag.

### Vrije hoogte

De vrije hoogte van de bedrijfsruimte bedraagt ca. 4.25 meter.

### Bouwjaar

Het oorspronkelijke bouwjaar is 1992. In 2000 heeft een uitbreiding van de bedrijfshal plaatsgevonden.

### Indeling

Kantoorgedeelte bestaande uit entree, diverse kantoren, laboratorium, sanitaire ruimten, spreekkamer, archief. Bedrijfsruimte vooral ingericht voor logistieke functie met laadperron en dockshelters.

### Voorzieningen

Het geheel beschikt over een zeer zware elektriciteitsaansluiting van 3 x 400 ampère!.

De kantoorruimten zijn o.a. voorzien van:

- sanitaire groepen;
- technische ruimte;

- cv-ketel, ATAG;
- radiatoren;
- mechanische afzuiging;
- kabelgoten;
- deels v.v. airconditioning;
- systeemplafonds;
- deels vloerbedekking / deels tegelvloer;
- LED-/TL verlichting;
- pantry;
- laboratoriumkamer met vloeistofdichte/gecoate vloer;
- beveiligingsinstallatie.

De bedrijfsruimte is o.a. voorzien van:

- elektrische installatie;
- betonvloer;
- TL-verlichting;
- laadperron met 8 loading docks met levelers;
- separate overheaddeur;
- technische ruimte;
- beveiligingsinstallatie.

### **Bestemmingsplan**

Het vigerende bestemmingsplan op deze locatie is 'Exploitatieplan Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling'. Bestemming 'Bedrijfsdoeleinden, milieucategorie 4 (B4)'. De op de plankaart met bedrijfsdoeleinden (B4) aangegeven gronden zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden in de milieucategorieën 1, 2, 3.1 en 3.2, 4.1 en 4.2, 5.1 en 5.2.

### **Kadastrale gegevens:**

- gemeente: Emmen;
- sectie: X;
- nummer: 927;
- perceeloppervlakte: 11.160 m<sup>2</sup>.

### **Koopcondities:**

- vraagprijs: € 1.900.000 k.k.;
- op de verkoop is geen BTW van toepassing;
- aanvaarding: in overleg;
- zekerheidstelling: bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom af te geven binnen 2 weken na ondertekening koopovereenkomst.

### **Voorbehoud**

Definitieve goedkeuring verkoper.

### **Aansprakelijkheid**

Vorenstaande behelst vrijblijvende informatie. Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Wij kunnen niet instaan voor de juistheid of volledigheid van deze gegevens.

Foto's

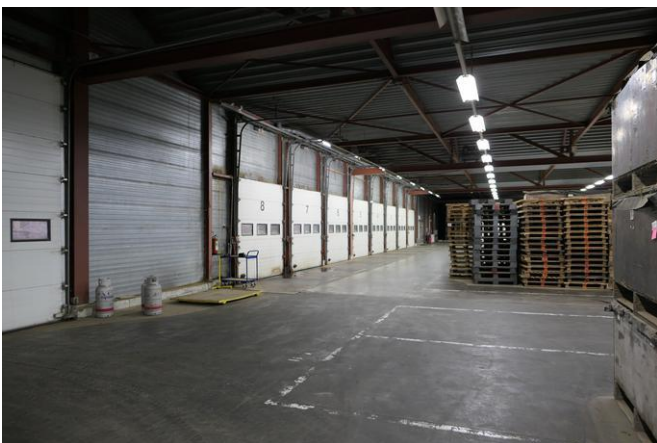




Foto's

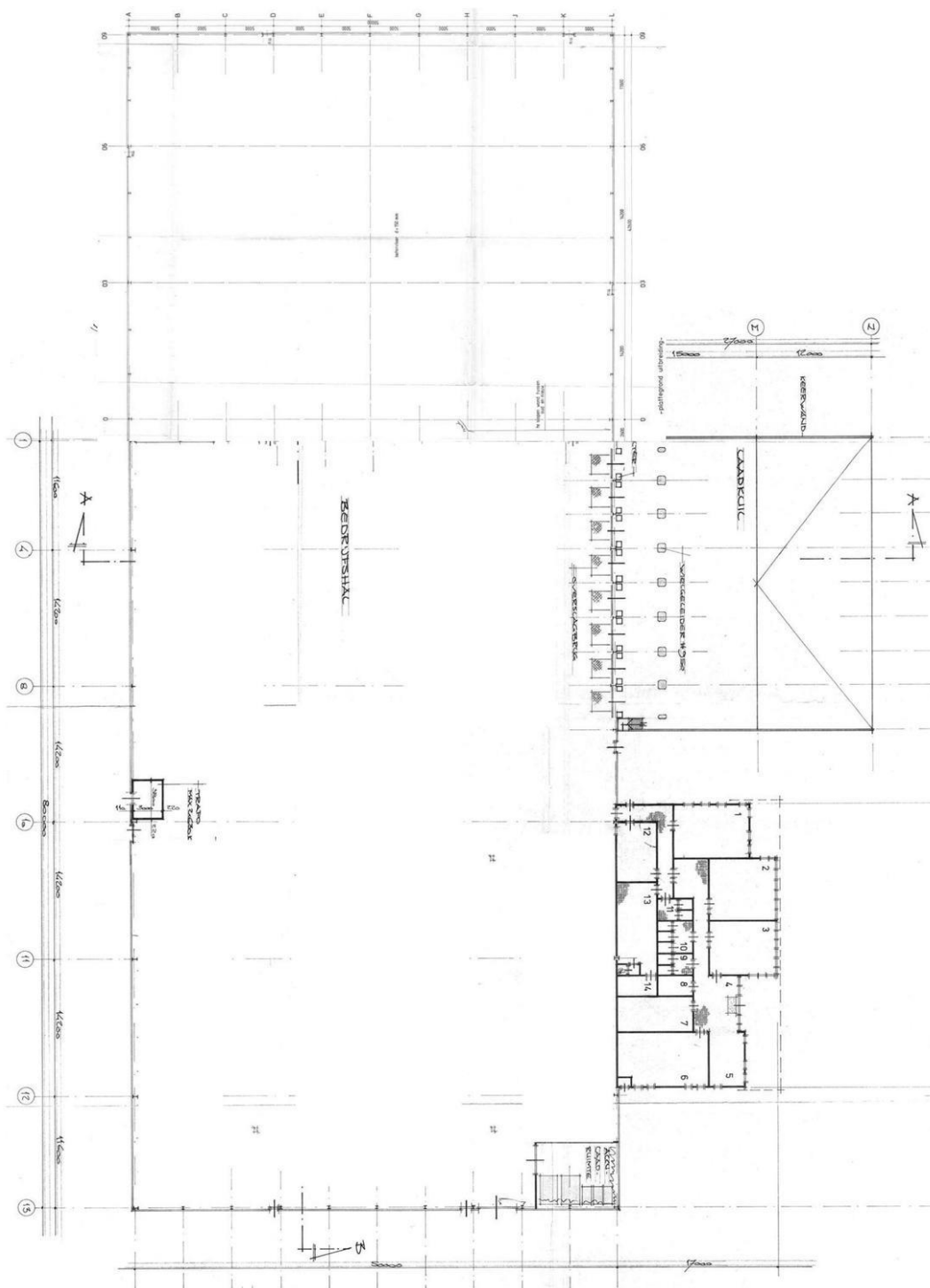


Foto's





# Plattegrond



# Kavel

Kadastrale kaart

Uw referentie: Emmen X 927

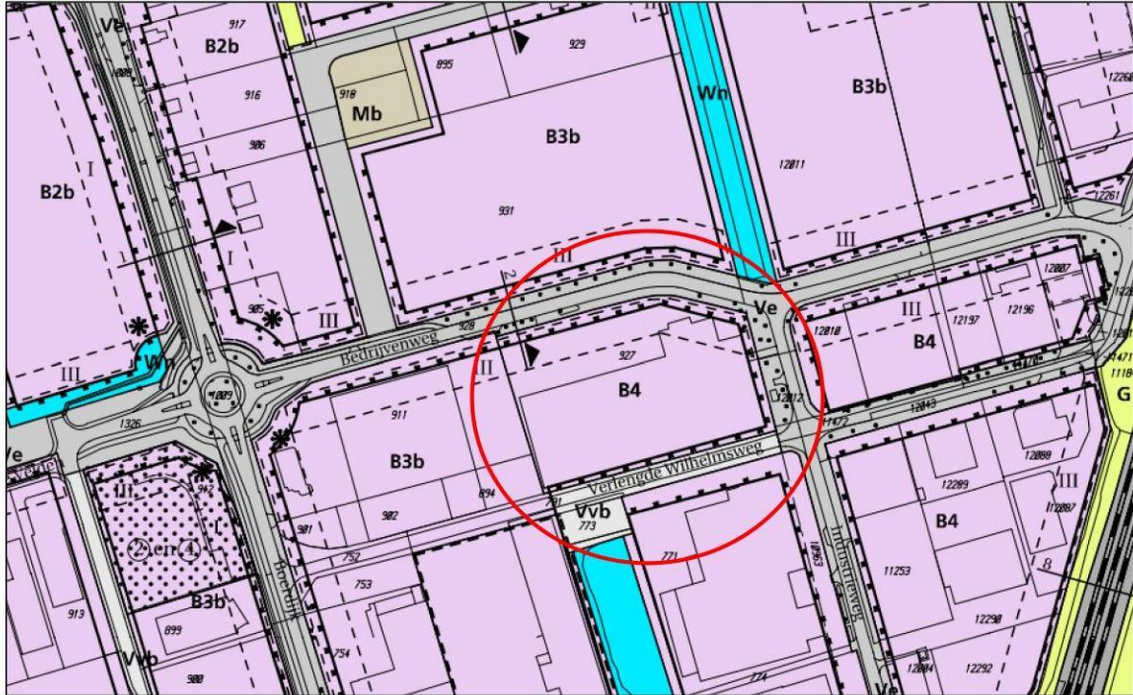


<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 december 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Emmen Sectie X Perceel 927</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p>
---	---	-----------------



## Bestemmingsinformatie

Bestemmingsinformatie



Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling  
gemeente Emmen  
exploitatieplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2016-06-30)

### Artikel 7 Bedrijfsdoeleinden, milieucategorie 4 (B4)

#### 7.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart met bedrijfsdoeleinden (B4) aangegeven gronden zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden in de milieucategorieën 1, 2, 3.1 en 3.2, 4.1 en 4.2, 5.1 en 5.2 zoals bedoeld in de bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten, bijlage 1, plus bijbehorende tabel opslagen en installaties met de daarbij behorende voorzieningen dien verstaande dat:

- a. gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevel rooilijn te worden opgericht;
- c. geen gebouw minder dan 3 meter uit de perceelsgrens mag worden opgericht;
- d. de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan 4 bouwlagen mag bedragen;
- e. binnenplanzone I de bouwhoogte van gebouw niet meer dan 2 bouwlagen mag bedragen en dient een gebouw te zijn voorzien van een kapconstructie met een dakhelling van minimaal 40 en maximaal 60 graden;
- f. binnen planzone II dient de bouwhoogte van een gebouw minimaal uit 3 bouwlagen te bestaan;
- g. binnen planzone III dient de bouwhoogte uit minimaal 2 en maximaal uit 3 bouwlagen te bestaan;
- h. voorzover de gronden zijn gelegen binnen planzone I en II en zijn aangegeven met "beeldaccent" is één extra bouwlaag toegestaan;
- i. voorzover de gronden zijn gelegen binnen planzone III en zijn aangegeven met "beeldaccent" zijn twee extra bouwlagen toegestaan;
- j. per bouwperceel niet meer dan 70% mag worden bebouwd;
- k. dat parkeren op eigen terrein dient te geschieden;
- l. de inrichting, milieucategorie 5, zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningenbesluit milieubeheer en opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten uitsluitend is toegestaan voorzover de gronden zijn aangeduid met planzone IV
- m. kantoren niet zijn toegestaan;
- n. risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
- o. detailhandel, waaronder detailhandel in volumineuze goederen niet is toegestaan, met uitzondering van de als zodanig op de plankaart aangeduid gronden "bestaande detailhandel" en voorzover in overstemming met de bedrijven opgenomen in de

lijst "bestaande detailhandel";

p. andere bouwwerken (incl. reclamezuilen, exclusief antennemasten) mogen worden opgericht tot een hoogte van maximaal 20 meter, tenzij het een lichtmast betreft, deze mogen tot maximaal 15 meter hoog worden opgericht.

## **7.2 Nadere eisen**

1. Burgemeester en wethouders kunnen nader eisen stellen aan de plaats en afmeting van gebouwen, ten behoeve van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de verkeersveiligheid;
  - c. de sociale veiligheid;
  - d. de milieusituatie;
  - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  - f. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisen genoemd in artikel 7.2 lid 1 dienen de afwegingscriteria genoemd in artikel 18 te worden betrokken.
3. Bij de voorbereiding van deze bevoegdheid zijn de algemene procedureregels zoals genoemd in artikel 23 van toepassing.

## **7.3 Ontheffingen**

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het gestelde verbod in artikel 7.1 sub o, voor de verkoop van:
  - a. auto's, auto-onderdelen en aanverwante artikelen;
  - b. boten, bootonderdelen en aanverwante artikelen;
  - c. caravans, caravanonderdelen en aanverwante artikelen;
  - d. tenten, tentonderdelen en aanverwante artikelen;
  - e. landbouwwerktuigen, landbouwmachines, ander machinerieën en aanverwante artikelen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 7.1 voor de oprichting of vestiging van bedrijven die:
  - a. niet op de bij deze voorschriften behorende "Staat van bedrijfsactiviteiten" voorkomen en/of b. activiteiten die in de "Staat van bedrijfsactiviteiten" zijn vermeld in een categorie die op het desbetreffende perceel, niet is toegestaan, terwijl door het treffen van technische voorzieningen en/of door milieuvriendelijker procedés de activiteit naar aard en omvang als passend kan worden aangemerkt, mits de bedoelde activiteit(en) uit ruimtelijk oogpunt, waaronder uitdrukkelijk milieuoverwegingen, kan/kunnen worden gelijkgesteld met de krachtens de bepalingen van dit ter plaatse toelaatbare categorie bedrijfsactiviteiten.
3. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 7.1 sub g en h toestaan dat de verplichte bouwhoogte (gedeeltelijk) wordt verlaagd tot één en/of twee bouwlagen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 7.1 sub b en toestaan dat de voorgevel maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn wordt opgericht.
5. Voor toepassing van de bevoegdheid tot het verlenen van ontheffing nemen burgemeester en wethouders de afwegingscriteria genoemd in artikel 18 in acht.
6. Bij de voorbereiding van deze bevoegdheid zijn de algemene procedureregels zoals genoemd in artikel 23 van toepassing.
7. Bij het verlenen van de ontheffing wordt het beeldkwaliteitsplan betrokken.

---

**Emmen, Archeologie (facetbestemmingsplan)**  
gemeente Emmen  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2022-04-28)

### **Artikel 7 Waarde - Archeologie 4**

#### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. terreinen van middelhoge of hoge archeologische verwachtingen;
- b. bescherming en veiligstelling van de vastgestelde archeologische waarden, met dien verstande dat de bestemming niet geldt voor het gebied dat is gelegen binnen de dubbelbestemmingen 'Leiding - Gas' en 'Leiding - NAM leiding (boven- en ondergronds)'.

#### **7.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk**

##### **7.2.1 Onderzoeksplicht**



De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie 4', legt een rapport over waarin de archeologische waarde, van het terrein dat mogelijk zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

#### **7.2.2 Afwegingskader omgevingsvergunning**

Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in 7.2.1 blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden (meer) zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.

#### **7.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning**

In de situatie als bedoeld in het 7.2.2 onder b, kunnen Burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden 'in situ' in de bodem kunnen worden behouden, waardoor archeologische waarden 'ex situ', door middel van onderzoek worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties. In de voorschriften wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken;
- d. de verplichting tot het doen van een melding bij de archeologische deskundige van de gemeente indien tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

#### **7.2.4 Uitzondering onderzoeksplicht**

Artikel 7.2.1 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een of meer bouwwerken waarvan de totale oppervlakte kleiner is dan 1000 m<sup>2</sup>, waarbij het gaat om een totaal aan te verstoren bodemoppervlak binnen een plangebied of bouwvlak van een samenhangend project dat niet opgedeeld kan worden in deeluitwerkingen;
- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- d. bouwwerken indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.

#### **7.2.5 Herleving onderzoeksplicht**

Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven zoals bedoeld in artikel 7.2.1, waaraan voorschriften zijn verbonden zoals bedoeld in artikel 7.2.3, zijn artikel 7.2.4 sub b en c niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag mogelijk zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Artikel 7.2.2 en 7.2.3 zijn van overeenkomstige toepassing.

### **7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **7.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden**

Ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. bodemingrepen met een totale oppervlakte van meer dan 1000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm;
- b. het planten of rooien van bomen of gewassen waar bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 30 cm zal worden geroerd;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm, met uitzondering van het aanbrengen van ondergrondse leidingen ter plaatse van de dubbelbestemmingen 'Leiding - Gas' en 'Leiding - NAM leiding (boven- en ondergronds)' zoals in artikel 7.1 sub b genoemd.

#### **7.3.2 Uitzondering vergunningplicht**

Het verbod als bedoeld in artikel 7.3.1 is niet van toepassing op:

- a. werken en/of werkzaamheden die drainage betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. bodemingrepen tot een diepte van ten hoogste 30 cm;
- d. bodemingrepen met een totale oppervlakte tot ten hoogste 1000 m<sup>2</sup>;
- e. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van de verdichte bodemstructuur (niet-kerend woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor (de zogenaamde woellaag);
- f. werken en/of werkzaamheden die al in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- g. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;



- h. werken en/of werkzaamheden die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- i. werken en/of werkzaamheden indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

#### **7.3.3 Combinaties**

Voor zover voor meerdere werken en / of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

#### **7.3.4 Onderzoeksplicht**

De aanvrager van een omgevingsvergunning legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein is vastgesteld. Hiervoor wordt standaard een archeologisch bureauonderzoek met verkennend booronderzoek (van 6 boringen per ha) gevraagd. Alvorens tot onderzoek over te gaan kan de archeologische deskundige advies worden gevraagd omtrent de noodzaak tot onderzoek en de wijze van onderzoek. Indien deze schriftelijk heeft verklaard dat een onderzoek niet noodzakelijk is, vervalt de verplichting tot onderzoek.

De onderzoeksplicht vervalt ook voor die gebieden waar al een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en uit dit onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig waren.

#### **7.3.5 Afwegingskader omgevingsvergunning**

De in artikel 7.3.1 bedoelde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend als:

- a. de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van Burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. er geen archeologische waarden (meer) zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- c. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften;
- d. de archeologische deskundige aan Burgemeester en wethouders positief heeft geadviseerd omtrent het uitvoeren van de omgevingsvergunning.

#### **7.3.6 Voorwaarden omgevingsvergunning**

Voor zover de in artikel 7.3.1 genoemde bodemingrepen, dan wel de gevolgen van deze bodemingrepen, kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning alleen worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden 'in situ' in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, waardoor archeologische waarden 'ex situ', door middel van onderzoek worden behouden;
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties. In de voorschriften wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken;
- d. de verplichting tot het doen van een melding bij de archeologische deskundige van de gemeente indien tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

## Locatie



Vorenstaande behelst vrijblijvende informatie. Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Wij kunnen niet instaan voor de juistheid of volledigheid van deze gegevens.