

# VSO selectie



'Poort van Dronten'

**Kavel A**



## In het kort

### Adres

Cellebroederspoort – Sassenpoort - Dijkpoort -  
8253 TA Dronten

### Kadastrale gegevens: Gemeente Dronten, sectie B

### KAVEL A

#### Perceel A1, kadastraalnummer 3436

ca. 15.757 m<sup>2</sup>

#### Perceel A2, kadastraalnummer 3438

ca. 15.744 m<sup>2</sup>

#### Perceel A3, kadastraalnummer 3432

ca. 15.755 m<sup>2</sup>

#### Perceel A4, kadastraalnummer 3434

ca. 15.744 m<sup>2</sup>

### Totaal oppervlak

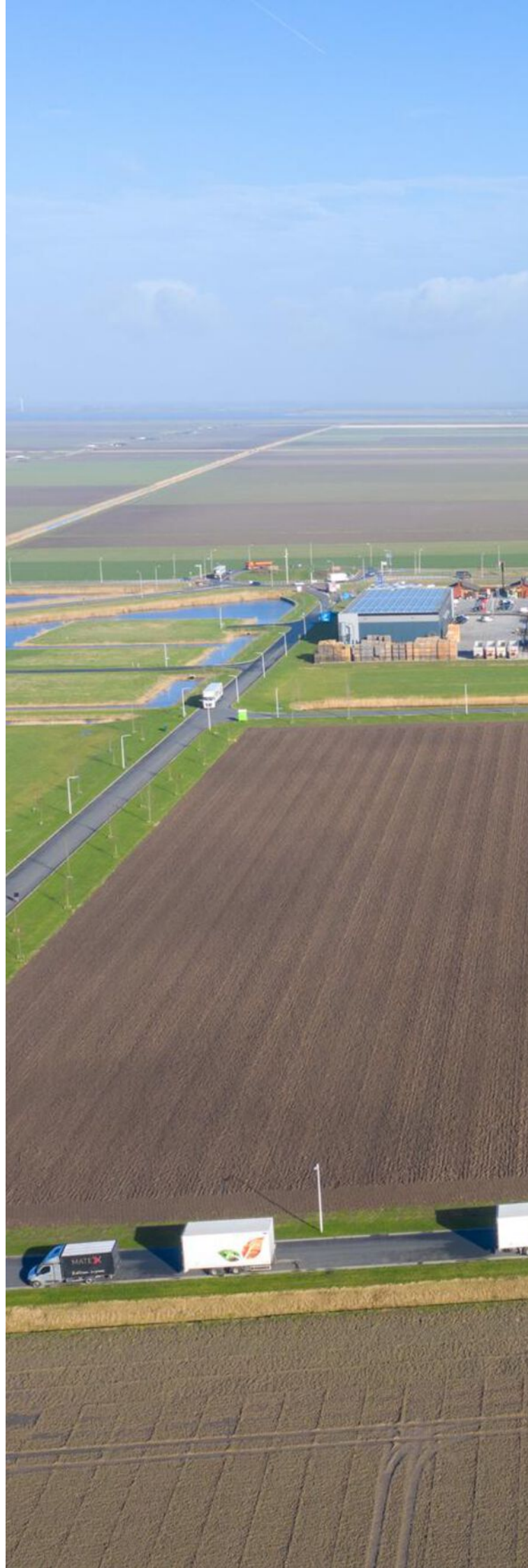
ca. 63.000 m<sup>2</sup>

**Prijs: € 150,- per m<sup>2</sup>, kosten koper,  
exclusief btw**

### Bijzonderheden

- Gelegen op bedrijventerrein 'Poort van Dronten'
- Groot ca. 6 hectare
- Milieucategorie tot en met 4.2
- Uitstekende infrastructurele positie in Nederland; oost - west, noord -zuid, vice-versa

*Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door VSO makelaars & taxateurs echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie en tekeningen in deze brochure enig recht worden ontleend.*





An aerial photograph of a rural landscape featuring large agricultural fields. The foreground shows a dark, tilled field with visible furrows. In the middle ground, there are green and brown fields, some with small structures or farm buildings. A road with several semi-trailers is visible at the bottom. One trailer is white with 'fatrans' and a logo, another is orange with 'REENEN'. The sky is blue with light clouds. A semi-transparent orange rectangular box is centered over the image, containing white text.

Kavel A,  
onderdeel van  
grootschalige  
verkoop van  
drie kavels, in  
totaal ruim  
10 hectare.

VSO makelaars  
presenteert:



# Poort van Dronten - Kavel A

Aan de noordwestelijke rand van Dronten ligt het bedrijventerrein Poort van Dronten, dat infrastructureel gezien perfect gesitueerd is door de oost-westverbinding Zwolle – Alkmaar via de N307 en de Noord – Zuid verbindingen door nabijgelegen aansluitingen op de A50 en A6. Op het bedrijventerrein is nog veel expansie mogelijk qua omvang en type bedrijf. Het vigerende bestemmingsplan biedt bedrijven met uiteenlopende bedrijfsdoelstellingen volop kansen. De Poort van Dronten kent een eilandachtig karakter, waarbij de toegangswegen ruim bemeten zijn maar beperkt in aantal. Dit geeft een structuur die goede beveiliging mogelijk maakt. Bovendien is er parkmanagement van toepassing, wat zorgdraagt voor samenwerking tussen de ondernemers onderling en met overheden.





## Kavel A is ca. 63.000m<sup>2</sup>

De kavel bestaat uit een viertal kadastrale percelen, gelegen Gemeente Dronten, Sectie B, met de nummers:

**3436, Perceel A1 – groot ca. 15.757 m<sup>2</sup>**

**3438, Perceel A2 – groot ca. 15.744 m<sup>2</sup>**

**3432, Perceel A3 – groot ca. 15.755 m<sup>2</sup>**

**3434, Perceel A4 – groot ca. 15.744 m<sup>2</sup>**



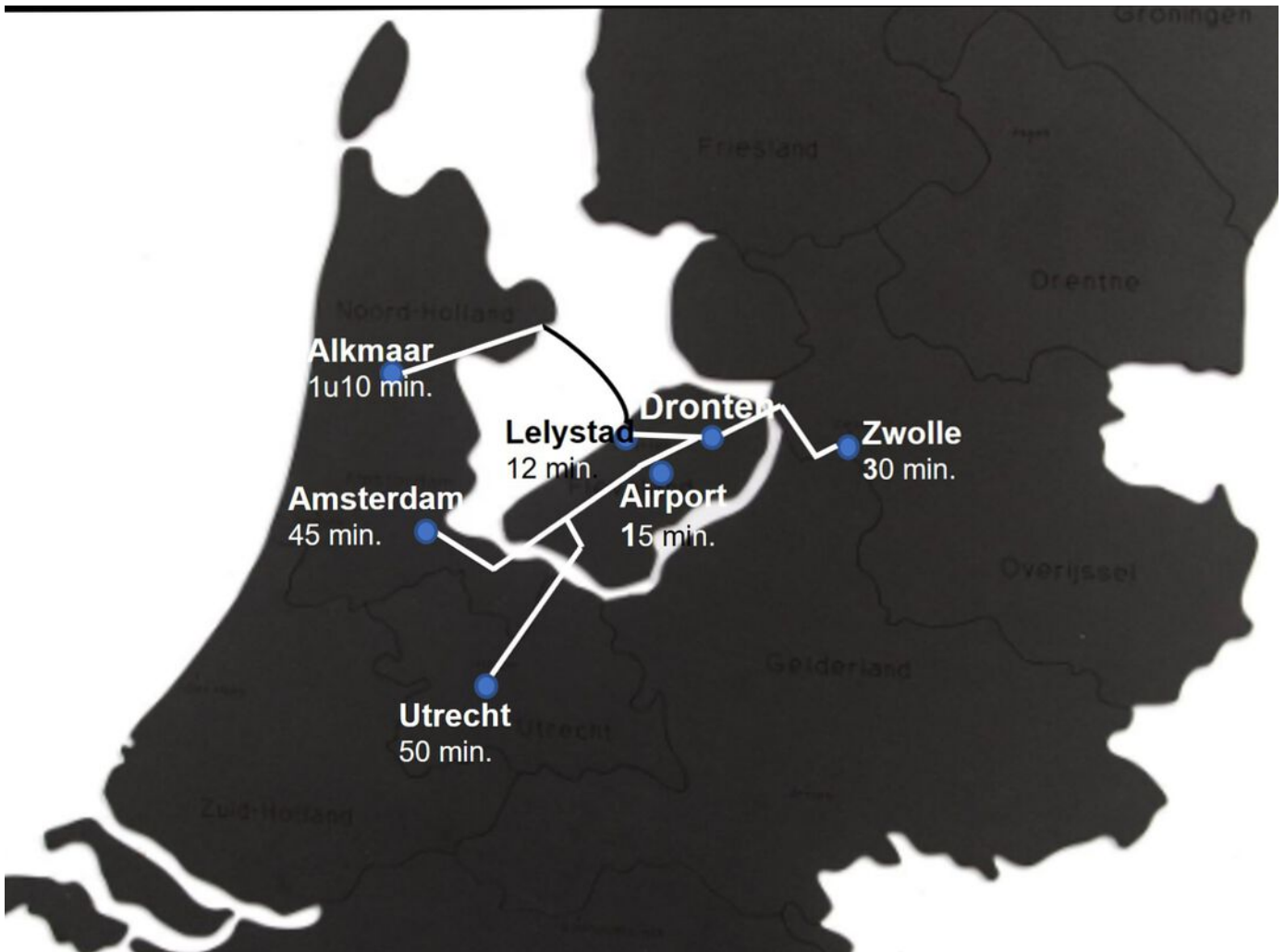
**Wilt u ook informatie over de kavels B en/of C? Bel VSO makelaars 0321-318 318**

## Indeling









## Centraal gelegen



Dronten ligt centraal in Nederland en kent een goede bereikbaarheid.

Qua infrastructuur zijn de noord-zuid verbindingen reeds lang aanwezig en heeft de oost-west route laatstelijk een grote upgrade ondergaan. Daarnaast heeft Dronten een eigen treinstation aan de Hanzelijn en ligt op een steenworp afstand van Lelystad Airport.





## **Artikel 3 Bedrijventerrein**

### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.** gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
  - 1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 tot en met 3.2, alsmede bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijven genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 t/m 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
  - 2. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 tot en met 4.2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2';
- b.** horecabedrijven categorie 2 uitsluitend in de vorm van fastfoodrestaurants, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- c.** een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';

#### **met daaraan ondergeschikt:**

- d.** productiegebonden detailhandel;
- e.** kleinschalige duurzame energiewinning;
- f.** nutsvoorzieningen;

#### **met de daarbij behorende:**

- g.** wegen, straten en paden;
- h.** parkeervoorzieningen;
- i.** groenvoorzieningen en water;
- j.** tuinen, erven en terreinen;
- k.** overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder een reclamemast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - reclamemast'.

## **3.2 Bouwregels**

### **3.2.1 Bedrijfsgebouwen en overkappingen**

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a.** de afstand van de bedrijfsgebouwen en overkappingen tot de perceelsgrenzen zal ten minste 5,00m bedragen;
- b.** de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen zal ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangeduide hoogte bedragen;
- c.** het totale oppervlak van bedrijfsgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 70% van het bouwperceel bedragen.

### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a.** de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,50 m bedragen;
- b.** de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zal ten hoogste 10,00 m bedragen;
- c.** in afwijking van het bepaalde onder b mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - reclamemast' ten hoogste één reclamemast worden geplaatst met een bouwhoogte van ten hoogste 12,00 m.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de milieusituatie, de brandveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, worden afgeweken van:

- a.** het bepaalde in lid 3.2.1 onder a en toestaan dat de afstand van de bedrijfsgebouwen en overkappingen tot de achterste en zijdelingse bouwperceelgrens wordt verkleind;
- b.** het bepaalde in lid 3.2.1 onder b en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot ten hoogste 15,00 m, indien ter plaatse van de aanduiding 'maximum' bouwhoogte (m)' de bouwhoogte 10,00 m dan wel 12,00 m bedraagt;
- c.** het bepaalde in lid 3.2.1 onder b en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 1', de bouwhoogte wordt vergroot tot ten hoogste 20,00 m;
- d.** het bepaalde in lid 3.2.2 onder b en c en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclamemasten wordt vergroot tot ten hoogste de bouwhoogte van het hoogste gebouw op het bouwperceel;
- e.** het bepaalde in lid 3.2.2 onder b en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van windenergie wordt vergroot tot ten hoogste 15,00 m;
- f.** het bepaalde in lid 3.2.2 onder b en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van windenergie wordt vergroot tot ten hoogste 35,00 m, mits:
  - 1. de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden geplaatst op bedrijfsgebouwen;
  - 2. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15,00 m gemeten van het dak van het bedrijfsgebouw, zal bedragen.



### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a.** het gebruik van de gronden en bouwwerken voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- b.** het gebruik van gronden en bouwwerken anders dan voor bedrijven genoemd in lid 3.1 onder a en b;
- c.** het gebruik van de bedrijfsgebouwen als bedrijfsverzamelgebouw;
- d.** het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, sport- en maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'horeca', in welk geval horecabedrijven categorie 2 uitsluitend in de vorm van fastfoodrestaurants zijn toegestaan;
- e.** het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecabedrijven over een gezamenlijke horecavloeroppervlakte van meer dan 300 m<sup>2</sup>;
- f.** het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel met uitzondering van:
  - 1. productiegebonden detailhandel, niet zijnde detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
  - 2. detailhandel in motorbrandstoffen (zonder lpg), ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen detailhandel zonder lpg';
- g.** het gebruik van de gebouwen voor kantoren anders dan ondergeschikt en ten dienste van de bedrijven genoemd in lid 3.1 onder a en b;
- h.** het gebruik van de bouwwerken voor de opslag van vuurwerk;
- i.** het gebruik van het voorterrein voor opslagdoeleinden.

### 3.5 Afwijking van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, worden afgeweken van:

- a.** het bepaalde in lid 3.4 sub b in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2', bedrijven worden gevestigd die niet zijn opgenomen in bijlage 1, maar die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijven genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 t/m 4.2, mits het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere dan de toegestane categorie, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
- b.** het bepaalde in lid 3.4 sub b en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 2', bedrijven worden gevestigd die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 4.1 en 4.2, alsmede naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijven;

- c.** het bepaalde in lid 3.4 sub c in die zin dat bedrijfsgebouwen mogen worden gebruikt als bedrijfsverzamelgebouw, mits:
1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van bestaande locaties voor bedrijfsverzamelgebouwen op de bedrijventerreinen in de gemeente.
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeers- en parkeersituatie op het bedrijventerrein. Het parkeren dient op het eigen terrein plaats te vinden;
- d.** het bepaalde in lid 3.4 sub d in die zin dat bouwwerken tevens worden gebruikt voor indoor sportvoorzieningen, zoals een sportschool en naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen voorzieningen, mits:
1. van deze afwijking uitsluitend gebruik mag worden gemaakt indien er geen alternatieve locatie voor vestiging voorhanden is;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeers- en parkeersituatie op het bedrijventerrein. Het parkeren dient op het eigen terrein plaats te vinden;
- e.** het bepaalde in lid 3.4 sub d en e in die zin dat gronden en bouwwerken die ter plaatse niet zijn voorzien van de aanduiding 'horeca' tevens worden gebruikt voor horecabedrijven categorie 1 dan wel categorie 2 in de vorm van fastfoodrestaurants en/of snackbars/cafetaria's, mits:
1. het gaat om een horecafunctie die passend is op een bedrijventerrein en vanwege de aard en de functie ook buiten het centrumgebied van Dronten gevestigd mag worden;
  2. de gezamenlijke horecavloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 500 m<sup>2</sup> met inbegrip van de horecavloeroppervlakte genoemd in lid 3.4 sub e;
- f.** geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeers- en parkeersituatie op het bedrijventerrein. Het parkeren dient op het eigen terrein plaats te vinden;
- g.** het bepaalde in lid 3.4 sub f in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied 3', perifere detailhandel wordt gevestigd, mits:
1. de detailhandelsfunctie qua aard en schaal passend is in Dronten;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van bestaande detailhandelscentra in de gemeente, zowel in kernwinkelgebieden als in andere detailhandelsconcentraties;
  3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeers- en parkeersituatie op het bedrijventerrein. Het parkeren dient op het eigen terrein plaats te vinden;
  4. de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 7.500 m<sup>2</sup> bedraagt.

De originele documenten en genoemde bijlagen zijn te downloaden op:  
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl> - Bestemmingsplan: Poort van Dronten (D2002)









**Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

**Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als men in onderhandeling is?**

De makelaar mag doorgaan met bezichtigen tot het moment dat de koop is gesloten. De makelaar is wel verplicht te melden dat de verkopende partij in onderhandeling is.

**Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. De verkoper kan ook besluiten de vraagprijs te verhogen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen.

**Wat is een bankgarantie / waarborgsom?**

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper is het gebruikelijk om overeen te komen, dat de koper na het tot stand komen van de koopovereenkomst een bankgarantie stelt voor een bedrag van 10% van de koopsom. Het gaat daarbij om een verklaring van de bank waarin wordt gegarandeerd dat de bank dit bedrag zal uitkeren indien de koper zijn verplichtingen niet zal nakomen.

In plaats van een bankgarantie te stellen kan de koper een waarborgsom storten. Het is gebruikelijk en verstandig om een eventuele waarborgsom te storten bij de notaris. Als de koper als consument koopt, mag de waarborgsom of de bankgarantie op grond van de wet vaak niet hoger zijn dan 10% van de koopsom.

**Wat zijn ontbindende voorwaarden?**

Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop te annuleren.

# VSO selectie



De specialist in  
bedrijfs onroerend goed.

## Waarom VSO?

- Meer aandacht voor de klant
- Ons werkgebied is groot en ons netwerk uitgebreid, wij weten mensen uit heel Nederland te interesseren.
- Mailbestand van potentiële gegadigden

VSO makelaars - Landelijk tel. nr. 088 3 180 180

### VESTIGING DRONTEN

De Bolder 2  
8251 KC Dronten  
T 0321 318 318

### VESTIGING EMMELOORD

Noordzijde 2-A  
8302 GL Emmeloord  
T 0527 20 33 55

### VESTIGING ALMERE

Bolderweg 1  
1332 AX Almere  
T 036 30 30 938

### VESTIGING KAMPEN

IJsselkade 47  
8261 AE Kampen  
T 038 34 46 404

### VESTIGING BARNEVELD

Harselaarseweg 2  
3771 MB Barneveld  
T 0342 42 47 71

### VESTIGING APELDOORN

Laan van het Omniversum 16  
7324 BM Apeldoorn  
T 055 303 3187

### VESTIGING HEERENVEEN

Abe Lenstra Boulevard 50  
8448 JB Heerenveen  
T 0513 72 42 08