



Ca. 1.625m<sup>2</sup> aan de rand van het centrum



**TE KOOP**

Kloekhorststraat 49 | Assen



**TE KOOP**

Kloekhorststraat 49 te Assen

Geen standaard locatie;

-ca. 1.625 m<sup>2</sup> winkel- kantoor- of praktijkruimte aan de rand van het centrum

-eenvoudig op te delen in 2 of meer units

-ca. 60 meter frontbreedte

-parkeren op eigen terrein

-ruim buitenterrein aan de achterzijde

**LOCATIE**

Aan de rand van het centrum met het gemak van parkeren voor de deur. Omgeven door een divers aanbod detailhandel en dienstverlenende bedrijven.

Goed bereikbaar via auto, fiets, lopend en openbaar vervoer.

**OPPERVLAKTE en INDELING**

Totaal groot ca. 1.625m<sup>2</sup> bvo

In te delen in meerdere units vanaf ca. 270m<sup>2</sup> tot ca. 750m<sup>2</sup> vvo

Frontbreedte totaal ca. 60 meter

Door de lichtinval via zowel de voorzijde als ook deels via de achterzijde is het pand multifunctioneel te gebruiken.

**PARKEREN**

Er is parkeerruimte op eigen terrein en tevens, direct aan de overzijde, is de parkeergarage de Citadel gesitueerd.

**BESTEMMING**

Op de locatie is de bestemming “ Binnenstad Noordoost” van toepassing waarbinnen bedrijfsactiviteiten onder “Gemend 2” zijn toegestaan. Een kandidaat koper is er zelf verantwoordelijk voor dat het door haar voorgenomen gebruik in overeenstemming is of komt met het vigerende bestemmingsplan. Gedetailleerde informatie kan worden verkregen bij de gemeente Assen.

**OPLEVERINGSNIVEAU**

In overleg

**BIJZONDERHEDEN**

Liever (eerst) huren? Een deel terughuren door verkoper of een andere invulling?  
Namens onze opdrachtgever gaan wij graag het gesprek met u aan.

Duurzaamheidsklasse / energielabel

In aanvraag

**KOOPOVEREENKOMST**

Standaard NVM koopovereenkomst met aanvullende bepalingen.

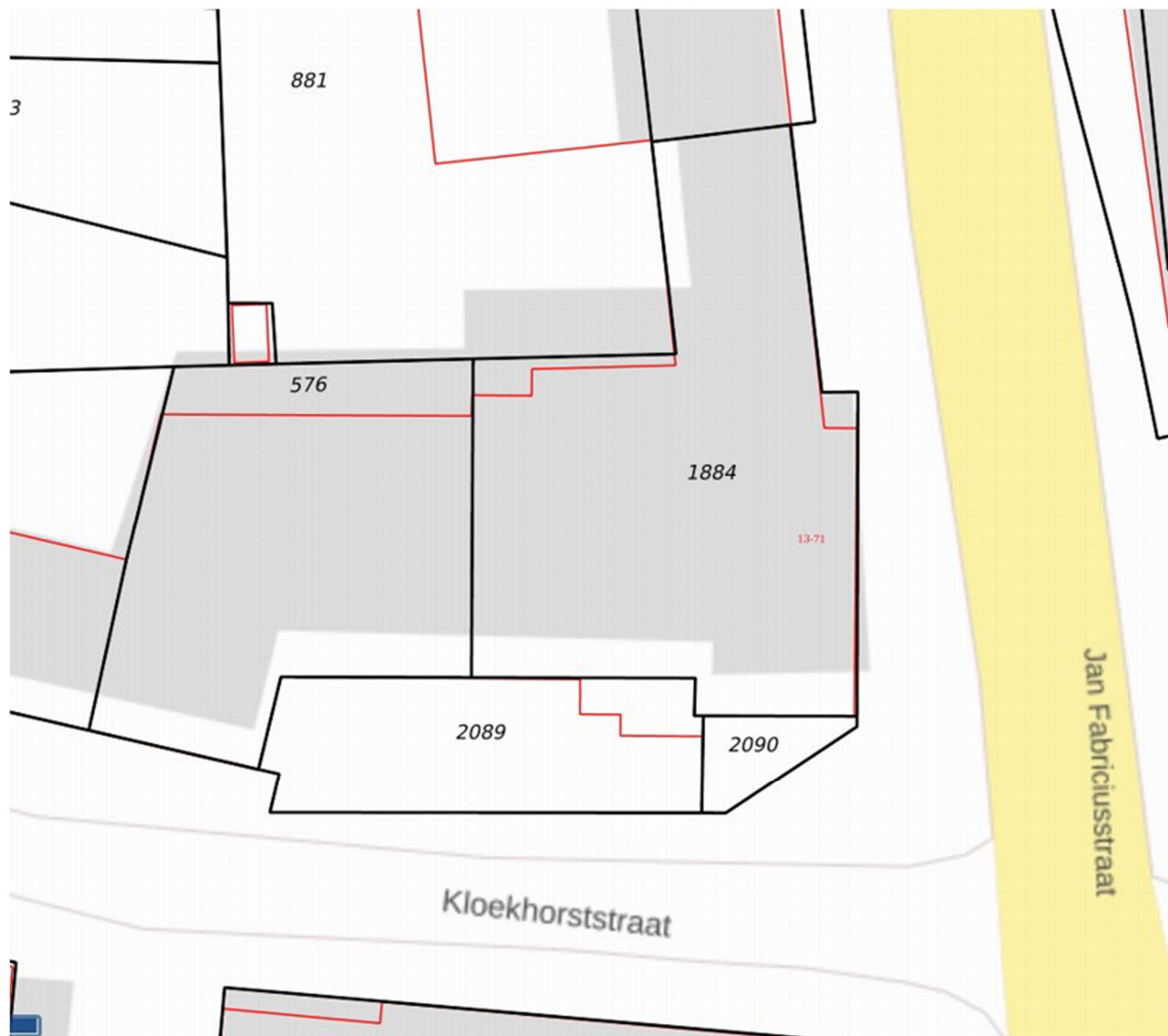
**AANVAARDING**

In overleg

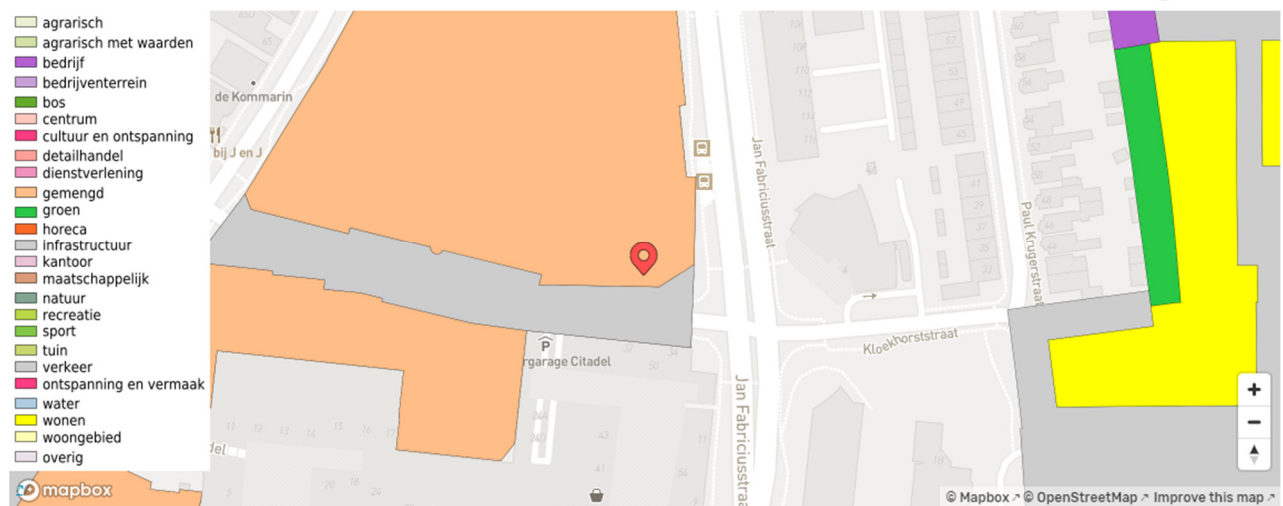
	<p>Lamberink Bedrijfsmakelaars - Partner in Dynamis Vestigingen in: Groningen - Assen - Emmen - Leeuwarden</p> <p>Deze informatie is met zorg samengesteld op basis van de beschikbare gegevens. Aan deze informatie kunnen echter geen rechten worden ontleend.</p>
--	--

	<p><b>Vraagprijs</b> € 1.890.000,- k.k.</p> <p><b>BTW belast</b> nee</p> <p><b>Hoofdbestemming</b> Winkelruimte – Kantoorruimte - Praktijkruimte</p> <p><b>Bouwjaar</b> 1980</p> <p><b>Bouwworm</b> Bestaande bouw</p> <p><b>Oppervlakte VVO</b> ca. 1.500m<sup>2</sup></p> <p><b>In units vanaf</b> ca. 270m<sup>2</sup></p> <p><b>Aantal verdiepingen</b> 1</p> <p><b>Frontbreedte</b> ca.60 meter</p> <p><b>Welstandsklasse</b> A1</p>
--	---

	<p><b>Adres</b> Kloekhorststraat 49</p> <p><b>Postcode/plaats</b> 9401 BB Assen</p> <p><b>Gemeente</b> Assen</p> <p><b>Sectie/Perceel</b> S / 891</p> <p><b>Oppervlakte</b> m<sup>2</sup></p> <p><b>Soort</b> Volle eigendom</p> <p><b>Gemeente</b> Assen</p> <p><b>Sectie/Perceel</b> S / 1887</p> <p><b>Oppervlakte</b> m<sup>2</sup></p> <p><b>Soort</b> Volle eigendom</p> <p><b>Gemeente</b> Assen</p> <p><b>Sectie/Perceel</b> S / 2089</p> <p><b>Oppervlakte</b> 426 m<sup>2</sup></p> <p><b>Soort</b> Volle eigendom</p> <p><b>Gemeente</b> Assen</p> <p><b>Sectie/Perceel</b> S / 2090</p> <p><b>Oppervlakte</b> 68 m<sup>2</sup></p> <p><b>Soort</b> Volle eigendom</p>
--	---



## Enkelbestemming overzichtskaart



## 5 Gemengd 2

## 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep of bedrijf, waarbij op de begane grond alleen bestaand wonen is toegestaan, met dien verstande dat: voldaan wordt aan het gestelde in de [Artikel 13 Algemene gebruiksregels](#);
- op de begane grond van gebouwen maximaal één woning als vervanging voor een andere bestaande functie als bedoeld onder a is toegestaan, mits hiervan melding overeenkomstig het gestelde in [5.3](#) heeft plaats gevonden.
- maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'.
- andere bestaande functies die ter plaatse aanwezig zijn op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft gekregen;
- verkeer- en verblijfsvoorzieningen, waaronder mede begrepen speel- en trimvoorzieningen, verhardingen, kunstwerken, straatmeubilair;
- met de daarbij behorende:
  - gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - tuinen en erven;
  - parkeervoorzieningen, met dien verstande dat garages en stallingsruimte niet op de begane grond van hoofdgebouwen zijn toegestaan, met uitzondering van bestaande parkeervoorzieningen;

## 5.2 Bouwregels

## 5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- de voor- en zijgevels van hoofdgebouwen liggen ter plaatse van de bestaande bebouwing;
- de bouwdiepte bedraagt per bouwlaag niet meer dan de bestaande bouwdiepte;
- de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte
- de hoogte van het plafond van de begane grond bedraagt niet minder dan 3,5 m dan wel de bestaande hoogte;

### 5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:  
de bijbehorende bouwwerken worden niet minder dan 5,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gebouwd, met dien verstande dat de parkeernorm, als opgenomen in 15.1, is gegarandeerd;  
de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 65 m<sup>2</sup> per hoofdgebouw;  
de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 1,00 m, of 0,00 m indien in de bouwperceelgrens wordt gebouwd, en niet minder dan 1,00 m indien het bouwperceel aan het openbaar gebied grenst;  
de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3,00 m, met dien verstande dat de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag worden verhoogd tot niet meer dan de hoogte van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw;  
de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 6,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte ten minste 2,00 m lager moet zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;  
in afwijking van het bepaalde in sub d en e bedraagt de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een vrijstaand bijgebouw niet meer dan 3,00 m.

### 5.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:  
de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, achter de voorgevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan niet meer dan 2,00 m bedraagt;  
in overige gevallen dan genoemd in sub a bedraagt de bouwhoogte van overige bouwwerken niet meer dan 3,00 m.

### 5.3 Verbod zonder melding

Het is verboden een functie op de begane grond van gebouwen om te zetten naar één woning zonder voorafgaande melding bij burgemeester en wethouders. Bij de melding dient schriftelijk te worden aangegeven op welke wijze de gevel(s) gericht op het openbaar gebied worden ingericht. Activiteiten om de begane grond om te zetten naar dan wel in gebruik te nemen als één woning, mogen niet eerder dan 4 weken na de melding starten. De melder dient zich er van bewust te zijn dat de gemeente maatwerkvoorschriften kan stellen zoals opgenomen in 5.4. Met het oog daarop wordt geadviseerd om in overleg te treden met de door de gemeente aangewezen deskundige voordat de activiteit wordt gestart.

Bij de melding dient schriftelijk te worden aangegeven op welke wijze de gevel(s) die zijn gericht op het openbaar gebied worden ingericht zodat dit in overeenstemming is met het gestelde ten aanzien van woonbebouwing in het Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost.

#### 5.4 Maatwerkvoorschriften

Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld, dan wel een vergunningvoorschrift kan worden verbonden aan een omgevingsvergunning, zoals bedoeld onder 5.6, ten aanzien van:

de plaats en maatvoering van bouwwerken, met name in het geval van her- of nieuwbouw:  
een percentage aan toegestane bebouwing per bouwperceel;  
het gevelaanzicht en de inrichting van het voorperceel in geval van een wijziging van de functie van een gebouw op de begane grond;  
met het oog op het gewenste straat- en bebouwingsbeeld, het behoud en realisatie van voldoende open en groene ruimten en ander gemeentelijk beleid zoals opgenomen in:  
-het 'Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost';  
-de 'Binnenstadsvisie Assen';  
-de 'Nota Parkeernormen Assen'.

#### 5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:  
gebruik dat niet in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving en de algemene gebruiksregels zoals opgenomen in Artikel 13;  
het gebruik voor bestaande functies zoals opgenomen onder lid 5.1 onder c indien de functie meer dan 1,5 jaar niet meer aanwezig is;  
het vergroten van het bedrijfsvloeroppervlak van bestaande bestaande functies;

het wijzigen van de functie/gebruik naar een in 5.1 Bestemmingsomschrijving bestaande functie rechtens toegestane functie nadat de bestemmingsplanactiviteit als bedoeld in 5.6.3 is uitgevoerd.

#### 5.6 Bestemmingsplanactiviteiten (Omgevingsvergunning)

##### 5.6.1 Maatvoeringen


Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning andere maatvoeringen dan bedoeld in lid 5.2 toestaan mits de op te richten bebouwing past in de gewenste beeldkwaliteit zoals beschreven in het "Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost" en er voldoende open en groene ruimte overblijft op de achtererven en overigens wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid zoals omschreven in:

de 'Woonvisie Assen 'Van binnenuit beter'';  
de 'Nota Parkeernormen Assen';  
de 'Binnenstadsvisie Assen'.

##### 5.6.2 Toestaan meerdere woningen op begane grond

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning, in afwijking van het bepaalde in lid 5.1 en lid 5.5, toestaan dat de begane grond van gebouwen wordt verbouwd en gebruikt voor meerdere woningen mits de begane grondverdieping een uitstraling krijgt die in overeenstemming is met de woonfunctie en omliggende omgeving en voldaan wordt aan de overige eisen uit het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in:

het 'Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost' - criteria voor welstand woongebieden;  
de 'Woonvisie Assen 'Van binnenuit beter'';



de 'Nota Parkeernormen Assen';  
de 'Binnenstadsvisie Assen';  
met dien verstande dat voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 12 lid 12.3.

#### 5.6.3 Wijzigen functies


Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning, in afwijking van het bepaalde in lid 5.1 en lid 5.5, toestaan dat:  
de begane grond van gebouwen wordt gebruikt voor de functie dienstverlening en wonen in combinatie met een maatschappelijke functie indien realisatie van woningbouw ter plaatse niet uitvoerbaar is;  
de begane grond van hoofdgebouwen wordt gebruikt als parkeervoorziening indien aantoonbaar op geen enkele andere wijze kan worden voldaan aan het gestelde in artikel 11.1;  
mits voldaan wordt aan het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in:  
het 'Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost' - criteria voor welstand woongebieden;  
de 'Woonvisie Assen 'Van binnenuit beter'';  
de 'Nota Parkeernormen Assen';  
de 'Binnenstadsvisie Assen'.

Het bevoegd gezag kan binnen 1,5 jaar gerekend vanaf de dag na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 en lid 5.5 door ter plaatse van de bestaande functie een andere functie toe te staan, met dien verstande dat:  
de realisatie van woningen in verband met te maken kosten ter plaatse niet uitvoerbaar is;  
de bestaande functie uitsluitend kan worden gewijzigd naar een van de onderstaande centrumfuncties:  
detailhandel;  
maatschappelijke voorzieningen;  
sportief-recreatieve doeleinden;  
dienstverlening;  
wonen op de verdieping(-en) van gebouwen;  
horeca;  
indien deze functie op grond van de voorheen geldende Beheersverordening Centrum Noord-Oost ter plaatse was toegestaan.

#### 5.6.4 Ontwikkellocaties

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ontwikkellocatie' kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning toestaan dat nieuwe woningbouw kan worden gerealiseerd en andere bouwregels worden toegepast dan geformuleerd in lid 5.2 om de stedenbouwkundige structuur en kwaliteit met groen en open verblijfsruimten te vergroten en nieuwe woningbouw mogelijk te maken, mits:  
deze ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid waaronder in ieder geval begrepen:





het 'Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost';  
de 'Woonvisie Assen 'Van binnenuit beter'';  
het parkeerbeleid en de mogelijkheid van bevoorrading van aanwezige functies waaronder  
ook de 'Nota Parkeernormen Assen';  
de 'Binnenstadsvisie Assen';

uit een nadere watertoets en overleg met het bevoegd waterschap blijkt dat in voldoende mate is voorzien in een goede invulling wat betreft waterkwantiteit en waterkwaliteit. Het bevoegd gezag kan ter bescherming hiervan aanvullende voorwaarden stellen; voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 12 lid 12.3.

Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat door aanvrager (in overleg met de gemeente) vooraf met belanghebbenden overleg is gevoerd over nieuwbouw.

De omgevingsvergunning kan gefaseerd worden verleend;

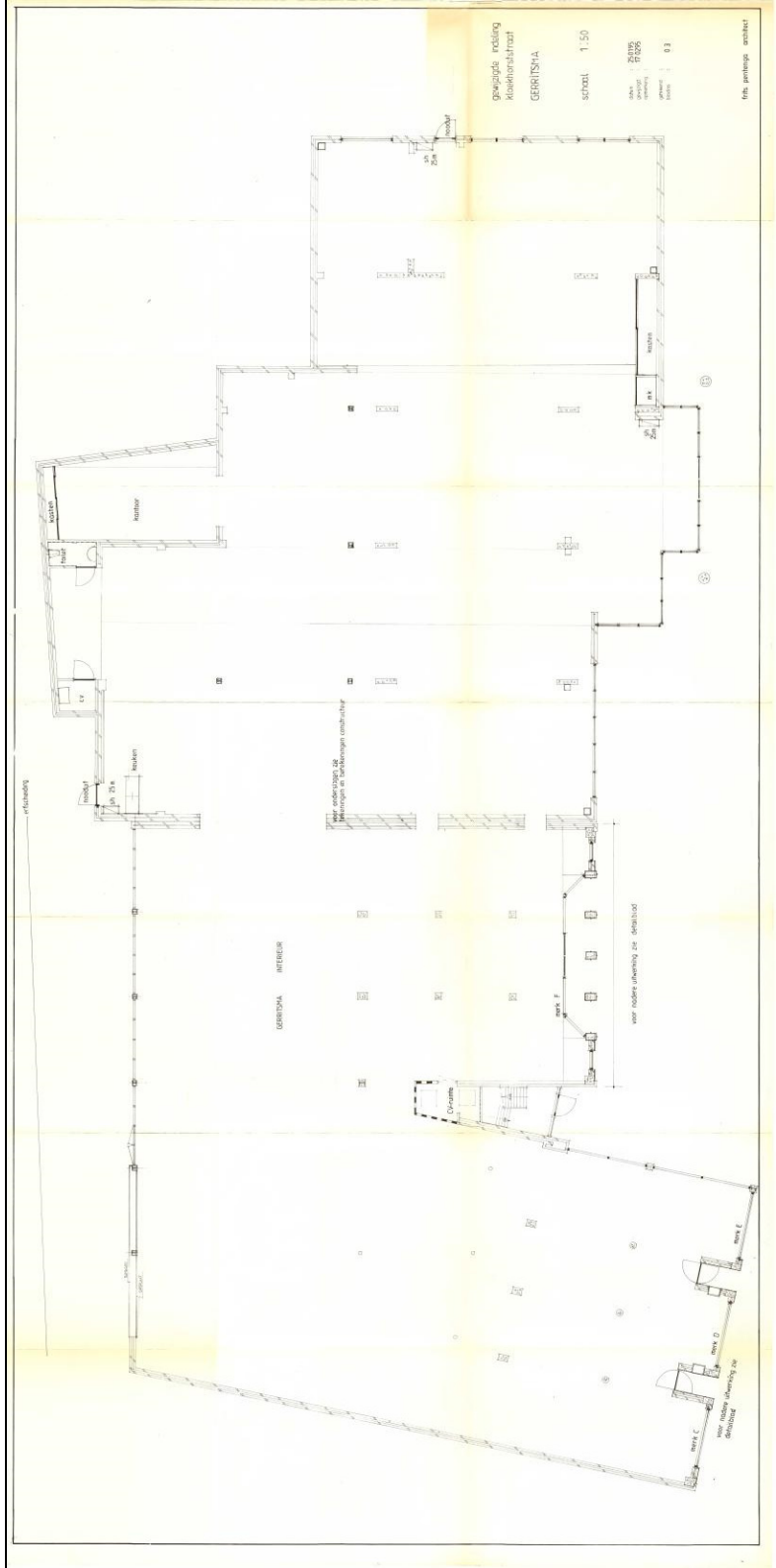
De omgevingsvergunning bevat bouwregels en eventueel ook aanvullende gebruiksregels die kunnen worden gebruikt bij het toepassen van de onderstaande delegatiebevoegdheid.

#### *5.6.5 Algemene voorwaarde voor bestemmingsplanactiviteiten (kostenverhaal)*

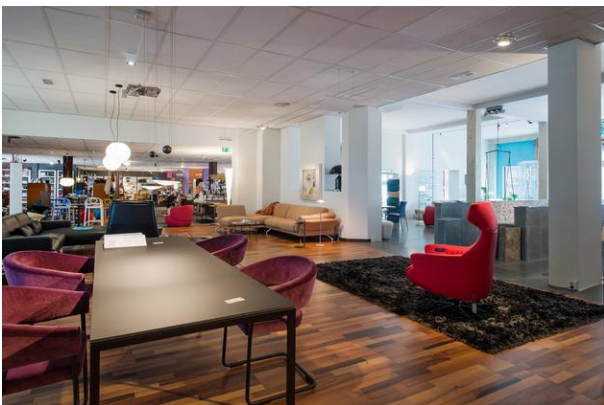
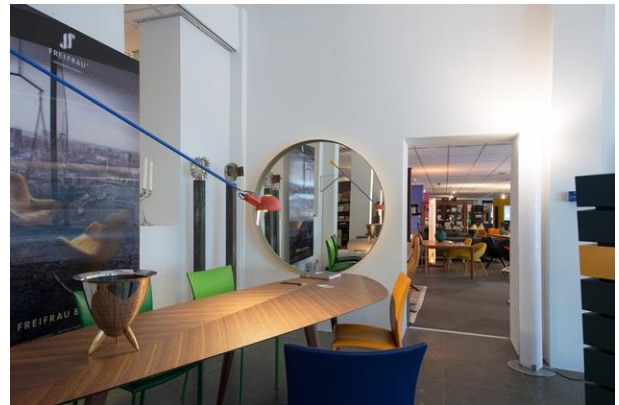
Een omgevingsvergunning wordt niet verleend indien de financiële uitvoerbaarheid van nieuwe woning of andere bouwlocatie en het kostenverhaal niet is gewaarborgd. Met het oog hierop geldt als voorwaarde dat voordat de vergunning wordt verleend een (anterieure) overeenkomst moet zijn getekend over de eventuele uitvoering van werken en kostenverhaal.

#### *5.6.6 Delegatie*

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om het bestemmingsplan (verbeelding en regels) of het gemeentelijk omgevingsplan (na in werking treden Omgevingswet) aan te passen op grond van een onherroepelijk verleende omgevingsvergunning als bedoeld in de vorige subleden 5.6.1, 5.6.2, 5.6.3 en 5.6.4.















## CONTACT

Deze brochure is met zorgvuldigheid samengesteld op basis van door de verkoper (en/of derden) verstrekte informatie. Aan deze informatie kunnen noch jegens de makelaar, noch jegens de verkoper rechten worden ontleend. In de tekeningen kan de maatvoering en de indeling afwijken van de werkelijkheid.

### Lamberink Makelaars & Adviseurs

Javastraat 10 -18

9401 KZ ASSEN

T 0592-338420

bedrijfsmakelaars@lamberink.nl

www.lamberink.nl

PARTNER IN DYNAMIS 