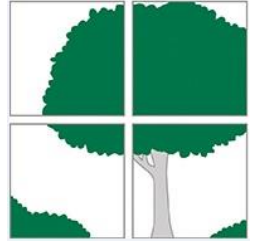


Bos Makelaardij o.g.  
BOG – Beheer & Verhuur BV

Bosstraat 11, 3742 CK Baarn  
tel: 035 5415141  
bosbeheer@bos-makelaardij.nl  
www.bos-makelaardij.nl



## Brochure



Belvedèreweg 5A te Soest

# Belvédèreweg 5A te Soest

**Te koop:** Bedrijfspand, gelegen op bedrijventerrein de Soestdijkse Grachten.



## *Locatie*

Bedrijventerrein Soestdijkse Grachten heeft een totaal oppervlak van circa 100 hectare, waar circa 440 bedrijven uit verschillende branches (automotive, metaal, handel, transport, grootschalige detailhandel en dienstverlening) zijn gevestigd. Het bedrijventerrein is voorzien van parkmanagement, uitgevoerd door Bedrijven Management Organisatie Soest (BMO Soest). Het bedrijventerrein is gelegen in de nabijheid van uitvalswegen naar Amersfoort, Amsterdam en Utrecht (A1, A27 en A28).

## *Omschrijving Belvédèreweg 5A*

**Koopsom: € 300.000,00 k.k.**

Bedrijfspand met een totaal verhuurbaar vloeroppervlak van ca. 189 m<sup>2</sup> (VVO), verdeelt over begane grond, (ca. 40 m<sup>2</sup>), 1<sup>e</sup> verdieping (ca. 44 m<sup>2</sup>) en 2<sup>e</sup> verdieping (ca. 105 m<sup>2</sup>). Indeling begane grond: entree, hal, kantoor-/ werkruimte, binnen berging met opstelling cv installatie en meterkast, opslagruimte onder de begane grond vloer, toegankelijk via een luik. Trap naar 1<sup>e</sup> verdieping: overloop, kantoor-/ werkruimte, toilet met fontein, aansluiting voor een te plaatsen pantry is aanwezig, systeemplafond met led verlichting. Trap naar 2<sup>e</sup> verdieping: overloop, royale kantoor-/ werkruimte, toilet met douche, systeemplafond met ledverlichting en mogelijkheid tot aansluiting van een pantry. Het geheel is voorzien van centrale verwarming, geïsoleerd gelaagd glas en driepuntsluiting waardoor ruimten afzonderlijk afsluitbaar zijn en indien gewenst afzonderlijk verhuurd kunnen worden. Zowel aan de voorzijde, als aan de achterzijde (via een recht van overpad) van het bedrijfspand bevinden zich afsluitbare parkeerplaatsen.

## *Bestemming*

Functieaanduiding: **Enkel bestemming Bedrijventerrein.**

Functieaanduiding: **bedrijf tot en met categorie 3.2**

## *Belendende bedrijven*

Bedrijven in de directe nabijheid van het object: Smufit Kappa Soest, Van Zal Camper & Caravan, BC metaal, Zwanikken Timmerfabriek.

## *Kadaster*

Belvédèreweg 5A te Soest

Kadastraal bekend: Soest, sectie G, nummer 10928

Groot: ca. 105 m<sup>2</sup>

Tot het bedrijfspand behoort een recht van overpad, om te komen en te gaan vanaf de Belvédèreweg naar de achter Belvédèreweg 5A bevindende parkeerplaats.

## *Bodemloket*

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/ of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

Bij de aankoop van de huidige eigenaar zijn destijds, in 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor Belvédèreweg 5A te Soest door Milieutechniek ZVS te Eemnes. De uitkomsten van het onderzoek gaven destijds geen belemmering voor de aankoop van de objecten. De rapporten van destijds zijn in te zien bij ons op kantoor.

#### *Verkoopcondities*

- Aanvaarding: leeg, in overleg.
- Het bedrijfspannd maakt onderdeel uit van in totaal drie bedrijfspannden, nrs. 5A, 5B en 5. Indien voor alle bedrijfspannden een koper is, is verkoper bereid het bedrijfspannd afzonderlijk te verkopen.

***Verkoop vindt plaats onder voorbehoud: gunning eigenaar.***

Verder treft u in deze brochure aan:

- Kadastrale kaart
- Fotoblad
- NEN 2580 metingen met bijbehorende plattegrondtekeningen
- Bestemmingsplankaart met bijbehorende omschrijving van de bestemming

Wij hopen uw interesse voor het object te hebben gewekt en willen u graag in het object rondleiden. U kunt hiervoor een afspraak maken met:

**Bos Makelaardij B.V.**

**Bos BOG – Beheer & Verhuur B.V.**

Behandelend bedrijfsmakelaar: de heer Jan Bart van Olst

Bosstraat 11, 3742 CK Baarn

E-mail: [bosbeheer@bos-makelaardij.nl](mailto:bosbeheer@bos-makelaardij.nl)

Telefoon: 035-5415141, mobiel: 06-17080705

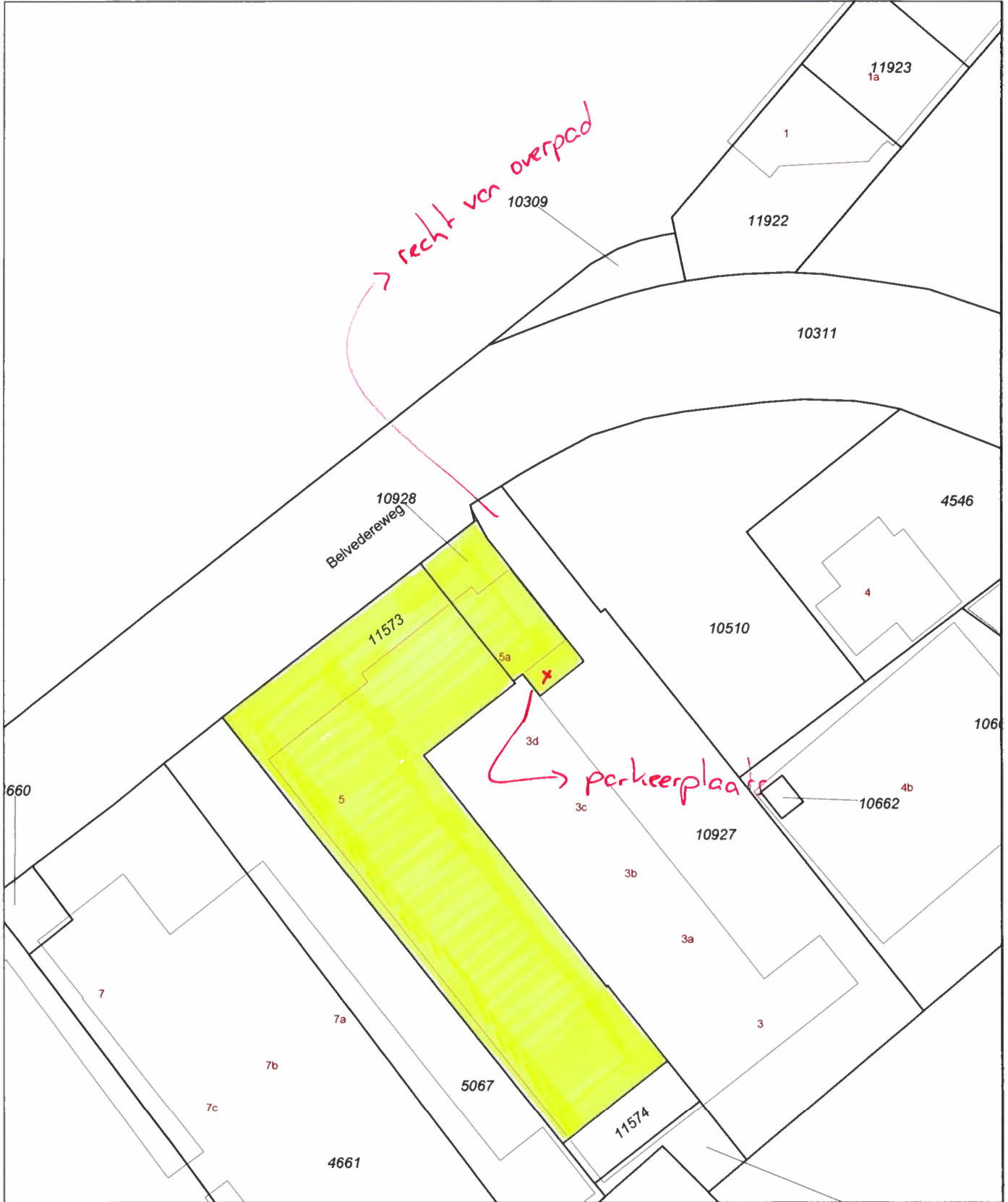
Hoewel deze informatie met de meeste zorg is samengesteld kan door de makelaar en/of haar opdrachtgever niet worden ingestaan voor de juistheid dan wel volledigheid van de vermelde gegevens. De koper heeft haar eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor de aankoop van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten die zijzelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De verkopende makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Eventueel kan de makelaar van de koper de verantwoording van deze onderzoeksplicht dragen.

# FOTOBLAD





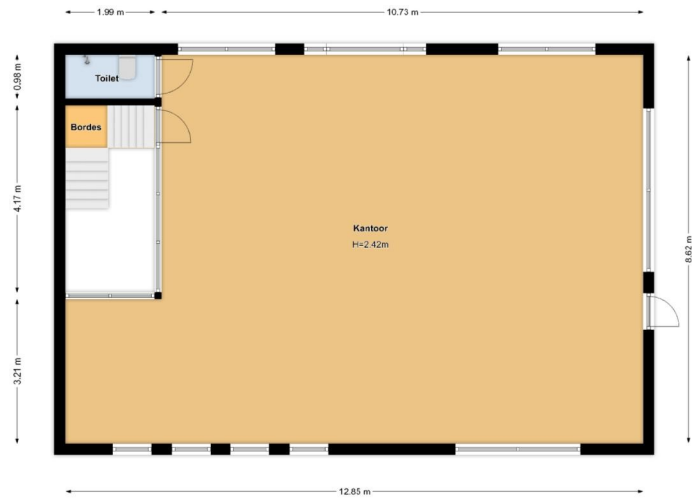
Belvedèreweg 5A te Soest



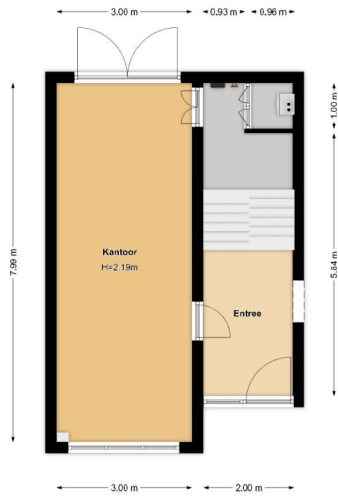
<p>12345 Deze kaart is noordgericht          Perceelnummer          25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens          — Voorlopige kadastrale grens          — Administratieve kadastrale grens          — Bebouwing          — Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 17 april 2014          De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente SOEST          Sectie G          Perceel 10928</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.









**Opnamedatum** 19 september 2022

**Certificaatnummer** BGM30099

## NEN2580 METING

Verhuurbare Vloeroppervlakte (VVO) conform NEN2580

Belvedereweg 5A

3762 EE te Soest



**Meetgegevens:** VVO NEN 2580

Belvedereweg 5A

3762 EE

Soest

19 september 2022



	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Totaal
VVO Begane Grond	39,75				39,75
VVO Eerste Verdieping		49,06			49,06
VVO Tweede Verdieping			110,77		110,77
VVO					
Correctie Schachten/Draagwanden					
Vide en trapgat overige correcties		-4,80	-5,43		-10,23
<b>1: Totaal VVO gebruikseenheid**</b>	<b>39,75</b>	<b>44,26</b>	<b>105,34</b>		<b>189,35</b>
Berging/Magazijn/ed.					
Sanitaire/Pantry/ed.					
Correctie					
<b>2: Totaal VVO overige binnenruimte(n)</b>					
Technische ruimtes/ed.					
Correctie					
<b>3: Totaal technische ruimte(n)</b>					
Gebouw gebonden buitenruimte					
Gebouw gebonden buitenruimte					
Gebouw gebonden buitenruimte					
<b>4: Totaal gebouwgebonden buitenruimte(n)</b>					
Externe ruimte					
Externe ruimte					
Vide					
<b>5: Totaal externe ruimte(n)</b>					
Gemeenschappelijke ruimte					
Gemeenschappelijke ruimte					
Vide					
<b>6: Totaal Toebedeelde gemeenschappelijke ruimte(n)</b>					

\*meetgegevens zijn weergegeven in m2.

\*\***exclusief** overige binnenruimte(n) en (toebedeelde) gemeenschappelijke ruimte(n)

## Meetcertificaat NEN 2580

Certificaatnummer:

**BGM30099**

Dit meetcertificaat is uitgegeven voor de gebruikseenheid gelegen aan de Belvedereweg 5A 3762 EE te Soest naar een meting opgenomen op 19-9-2022.

1: De verhuurbare vloeroppervlakte en de inhoud van de **gebruikseenheid** tot de glaslijn is conform NEN 2580. **Incl 2. VVO overige Binnenruimte(n):**

VVO Begane Grond	39,75	m2	113,46	m3
VVO Eerste Verdieping	44,26	m2	102,24	m3
VVO Tweede Verdieping	105,34	m2	254,91	m3
<b>Totaal</b>	<b>189,35</b>	<b>m2</b>	<b>470,61</b>	<b>m3</b>

### De gebruikseenheid beschikt daarnaast over:

3: Technische Ruimte(n):	0,00	m2	0,00	m3
4: Gebouwgebonden buitenruimte(n):	0,00	m2		
5: Externe ruimte(n) van:	0,00	m2	0,00	m3
6: Toebedeelde gemeenschappelijke ruimte(n) van:	0,00	m2	0,00	m3

De gebruikseenheid (1) beschikt inclusief overige binnenruimte(n) (2) en toebedeelde gemeenschappelijk ruimte(n) (5) - conform NEN 2580; de som van alle tot het gebouw behorende binnenruimten (art. 4.6.3 jo art 4.6.1) - over een vloeroppervlakte van:

<b>Totaal (VVO) incl. algemene toebedeling</b>	<b>189,35</b>	<b>m2</b>	<b>470,61</b>	<b>m3</b>
<b>Totaal Bruto vloeroppervlakte (BVO)</b>	<b>226,83</b>	<b>m2</b>	<b>628,62</b>	<b>m3</b>

NB: Bovenstaande totalen zijn tot stand gekomen o.b.v. de oppervlakten onder 'Meetgegevens'.

Uitgifte meetcertificaat

23 september 2022



*Schröder*

Schröder & Schröder B.V.

BESTEMMINGSPANNEN

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen? [OPEN KEUZEHULP](#)

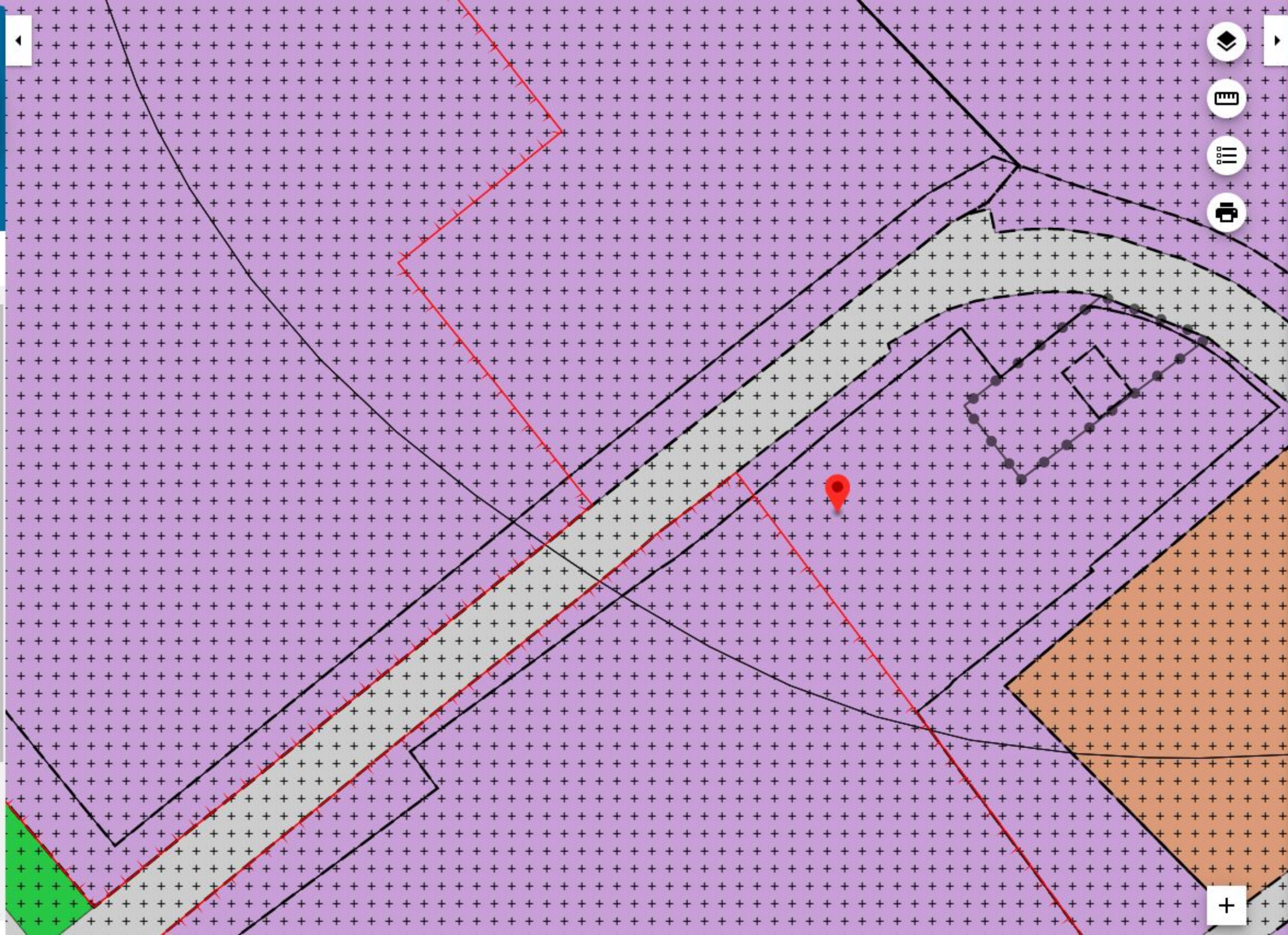
**R** Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters  
voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-02-16)

**G** Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening  
bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2021-10-14)

**P** Verklaring voorbereiding provinciale ruimtelijke verordening geitenhouderijen provincie Utrecht  
voorbereidingsbesluit vastgesteld (2018-06-11)

**G** Parapluplan Retail en Nota parkeernormen auto en fiets  
bestemmingsplan

STRUCTUURVISIES



147019, 465905.9

**Enkelbestemming**  
Bedrijventerrein

**Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologie hoge verwachting

Bouwvlak

Bouwvlak

Bouwvlak

Funcctieaanduiding  
bedrijf tot en met categorie 3.2

Maatvoering  
maximum bouwhoogte: 11 m

# soestdijkse Grachten

s: Onherroepelijk  
NL.IMRO.0342.BPSOE0010-0401

Regels

## Artikel 3 Bedrijventerrein

### 3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de functieaanduiding '**bedrijf tot en met categorie 2'**: bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding '**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 functieaanduiding '**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 functieaanduiding '**detailhandel'**: detailhandel;
- j. ter plaatse van de functieaanduiding '**dienstverlening'**: een dienstverlenende functie met ondergeschikte detailhandel;
- k. ter plaatse van de functieaanduiding '**bedrijfswoning'**: een bedrijfswoning;
- l. ter plaatse van de functieaanduiding '**detailhandel perifeer'**: perifere detailhandel;
- m. ter plaatse van de functieaanduiding '**uitvaartcentrum'**: een uitvaartcentrum.
- n. ter plaatse van de functieaanduiding '**verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'**: een tankstation met lpg;
- o. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van detailhandel - bromfietshandel'**: een bromfietshandel;
- p. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van sport - sportschool'**: een sportschool;
- q. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - verkooppunt vuurwerk'**: een verkooppunt voor vuurwerk;
- r. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - autosloperij'**: een autosloperij;
- s. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - betonfabriek'**: een betonfabriek;
- t. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - cosmetica'**: een parfumerie- en cosmeticafabriek;
- u. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - goederenwegvervoerbedrijf'**: een goederenwegvervoerbedrijf met een wasstraat en een pompeiland;
- v. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - metaalbewerking'**: een metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf' inclusief stralen;
- w. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - recycling'**: een recyclingbedrijf.
- x. ter plaatse van de functieaanduiding '**maatschappelijk'**: een maatschappelijke functie;
- y. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - vervaardiging van chemische producten'**: een chemisch bedrijf;
- z. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht'**: zie artikel 23.3;
- aa. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - eis aan piekniveaus'**:
  - . activiteiten met een piekbronvermogen groter dan 112 dB(A) mogen slechts in pandig 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 in pandig 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 - perceelafscheiding 2**': de hoogte van de perceelafscheiding 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
perceelafscheidingen	3 meter	3 meter
technische installaties	niet	5 meter
licht-, vlaggen- en andere masten	10 meter	10 meter
overig	3 meter	5 meter

### 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 Bedrijfsterrein 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.