

VERHUURBROCHURE



ZEPTO 40 6902 KE ZEVENAAR

Ditters Franssen Makelaars
Kampsingel 3
6901 JC ZEVENAAR
Tel: 0316-524951

Ditters Franssen Makelaars
Wilhelminastraat 28
6942 BL DIDAM
Tel: 0316-221807

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

ZEVENAAR

ZEPTO 40 (tweede verdieping)

Omschrijving object

TE HUUR:

KANTOOR ETAGE IN NIEUW TE BOUWEN
BEDRIJFSGEBOUW OP UITSTEKENDE LOCATIE AAN DE
RAND VAN BEDRIJVENTERREIN "7 POORT"

Het bedrijfsgebouw wordt gerealiseerd op het nieuw ontwikkelde bedrijventerrein BusinessPark 7Poort te Zevenaar. BusinessPark 7Poort ligt strategisch. Het bedrijventerrein is gunstig gelegen aan de Oostzijde van Zevenaar, parallel aan de A12. Het gehele bedrijventerrein heeft een omvang van circa 90 hectare. 7Poort is een duurzaam, innovatief bedrijventerrein met uitstekende voorzieningen zoals parkmanagement, glasvezel en een collectieve bluswatervoorziening. Op dit hoogwaardige bedrijventerrein zijn zowel regionale als internationale ondernemingen gevestigd, waaronder grote logistieke dienstverleners en technische groothandels. Tegenover de bouwlocatie is een Fashion Outlet gepland. Het bedrijventerrein heeft een actief parkmanagement. BusinessPark 7Poort heeft een eigen toegangsweg en is goed bereikbaar vanaf zowel de A12 als de A18 via de onderliggende doorgaande provinciale wegen. In de toekomstplannen is voorzien in aanleg van nieuwe op- en afritten van de A12, direct bij de entree van bedrijventerrein. In de toekomst zal betreffend bedrijventerrein een aansluiting krijgen op de A12 bij de entree van het bedrijventerrein waarmee de bereikbaarheid verder wordt verbeterd. De A12 sluit aan op de A18, de A3 en de A325. Ook is het bedrijventerrein met openbaar vervoer te bereiken.

Met de bouw is inmiddels een aanvang gemaakt, de oplevering wordt verwacht medio najaar 2025!

Indeling	<p>BEGANE GROND: Zij entree met trappenhuis en liftinstallatie.</p> <p>TWEEDE VERDIEPING: hal, 2 multifunctionele kantoorruimtes naar wens op te splitsen in meerdere kantoor kamers en gescheiden toiletgroep.</p> <p>BIJZONDERHEDEN: Bouwjaar : 2025 Gebouwd als : bedrijfsgebouw Fundering : paalfundering Constructie : staal en beton Gevels : sandwich gevelbeplating (colorbel), borstwering beton (uitgewassen grind), kalkzandsteen binnenmuren</p> <p>Totale kantoorruimte VVO ca. 400 m² De unit heeft 13 eigen parkeerplaatsen + laadpaal t.b.v. 2 auto's.</p>
Bestemmingsplan "7Poort"	<p>Volgens de regels van het omgevingsplan is de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn i.c. voor deze 2e verdieping bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none">* aan bedrijfsactiviteiten ondersteunende en ondergeschikte kantooractiviteiten overeenkomstig de bepalingen in artikel 3.4.2 en* niet-publieksgerichte vormen van internethandel. <p>Zie ook omgevingsloket of informeer bij de Gemeente Zevenaar.</p>
Huurcondities	<ul style="list-style-type: none">- Kantoorruimte 2e verdieping € 2.950,- per maand- Een met BTW belaste huurprijs is het uitgangspunt- Exclusief service- en energiekosten (door hoogwaardige isolatie en verduurzaming lage energielasten)- De kosten voor de levering en het verbruik van elektriciteit en water zijn voor rekening van de huurder.- De servicekosten bestaan uit glasbewassing, onderhoud installaties, tuinonderhoud, brandmeld/alarm e.d.
Huurovereenkomst	<p>Model ROZ (Raad voor Onroerende Zaken), zoals gehanteerd door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed), model kantoorruimte (art. 7:230a BW) met bijbehorende algemene bepalingen.</p>
Huurtermijn	<p>Minimaal 5 jaar, met vervolgens een optie om te verlengen met een termijn van wederom 5 jaar.</p>

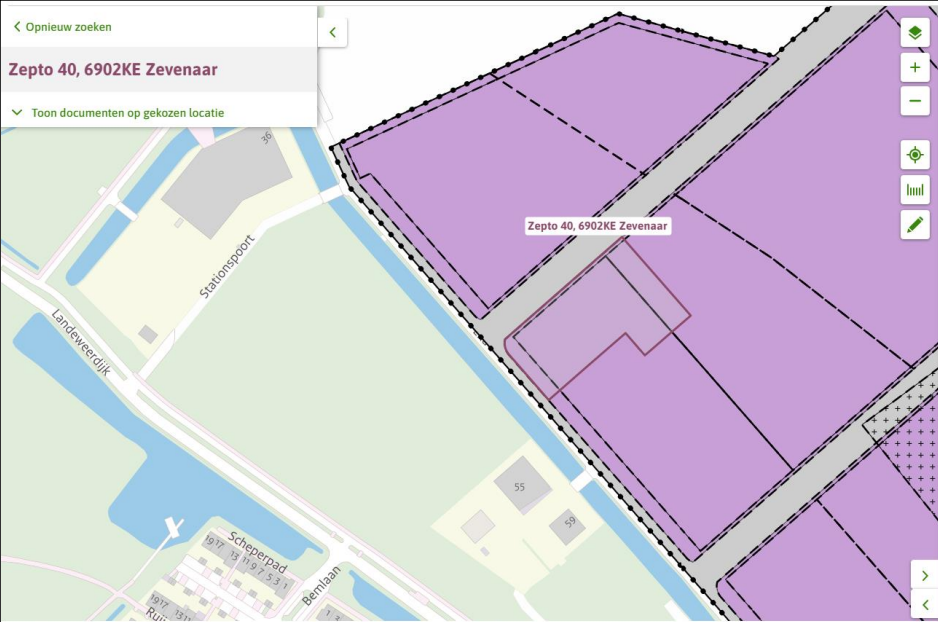
Huurbetaling	De huurprijs dient bij vooruitbetaling per maand te worden voldaan.
Opleveringsniveau	Kantoren casco
Indexatie	Jaarlijkse index op basis van het CPI-prijsindexcijfer reeks "Alle Huishoudens"(basisjaar 2006=100) zoals gepubliceerd door het CBS, voor het eerst één jaar na de ingangsdatum van de huurovereenkomst.
Zekerheidsstelling	Bankgarantie ter grootte van 3 maanden huur Aanvaarding: Medio najaar 2025
Installaties	<p>Centrale verwarming : lucht-water warmtepomp</p> <p>Warmte afgiftesysteem : vloerverwarming</p> <p>Tapwater : elektrische boiler</p> <p>Elektra installatie : uitgebreide elektrische installatie met krachtstroomaansluiting (380V)</p> <p>Verduurzaming : 100 zonnepanelen 400 WP, oriëntatie Z.O</p> <p>Brandpreventie : rookdetectie, droge blusleiding, brandslanghaspel, draagbare blustoestel/schuimblussers/ poederblussers</p> <p>Ventilatie : mechanische ventilatie</p> <p>Koeling : via lucht-water warmtepomp</p> <p>Beveiliging : gezoneerde alarminstallatie en camerabeveiliging</p>

BESTEMMINGSPLAN

< Opnieuw zoeken >

Zepto 40, 6902KE Zevenaar

▼ Toon documenten op gekozen locatie



Zepto 40, 6902KE Zevenaar

50 m

Versie: 1.000.0

204563_437451 (FD)

7Poort ^

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

- Bedrijventerrein

Bouvlakken (1)

- bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

- bedrijf tot en met categorie 3.2

Maatvoeringen (3)

- ▼ Maximum bouwhoogte (m) (2)
 - Maximum bouwhoogte (m): 14
 - Maximum bouwhoogte (m): 16
- ▼ Minimum bebouwingspercentage (%) (1)
 - Minimum bebouwingspercentage (%): 40

ARTIKEL 3 Bedrijventerrein

- **Invouwen**

- 3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor '**Bedrijventerrein**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorie 2 t/m 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 1;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in categorie 2 t/m 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 1;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg', de opslag en verkoop van motorbrandstoffen inclusief lpg met daaraan ondergeschikt detailhandel en horeca in de vorm van een serviceshop;
- d. aan bedrijfsactiviteiten ondersteunende en ondergeschikte kantooractiviteiten overeenkomstig de bepalingen in artikel 3.4.2;
- e. niet-publieksgerichte vormen van internethandel;
- f. parkeervoorzieningen, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' uitgaande van verstedelijkingsgraad 'matig' en locatie 'rest bebouwde kom';
- g. bij de bestemming passende voorzieningen waaronder wegen, paden, bermen, tuinen, groenvoorzieningen en overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen;
- h. watergangen en -partijen;
- i. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals riolering en waterafvoer.

- **Invouwen**

- 3.2 Bouwregels**

Op of in de gronden als bedoeld in artikel 3.1 mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

- **Invouwen**

- 3.2.1 Gebouwen**

Gebouwen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg', moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 - b. de onderlinge afstand tussen gebouwen bedraagt minimaal 5 meter;
 - c. het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'minimum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
 - d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- o **Invouwen**
3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

1. de bouwhoogte van palen, masten, verkeerstekens en technische installaties mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
2. vlaggenmasten dienen binnen 3 m van de naar de weg gelegen perceelsgrens te worden opgericht;
3. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
4. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 10 meter bedragen.

- o **Invouwen**
3.2.3 Bouwregels ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'

- **Invouwen**
3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 ten behoeve van het bouwen van industriële installaties met een hogere bouwhoogte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - industriële installaties', met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 30 meter bedraagt;
- b. de aard of het type bedrijf daartoe noodzaakt;

met in achtneming van het bepaalde in artikel 14.2.

- **Invouwen**
3.4 Specifieke gebruiksregels

- o **Invouwen**
3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. Bevi-inrichtingen;
- c. zelfstandige kantooractiviteiten;
- d. detailhandel;
- e. horeca;
- f. een verkooppunt voor motorbrandstoffen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- g. (permanente) opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn.

- o **Invouwen**

3.4.2 Ondersteunende en ondergeschikte kantooractiviteiten

Ondersteunende en ondergeschikte kantooractiviteiten moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bruto vloeroppervlakte mag maximaal 40% van de bruto vloeroppervlakte inclusief de bruto vloeroppervlakte van algemene ruimten van het bedrijf bedragen.

- **Invouwen**

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder d, voor het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, mits:

- a. het productiegebonden detailhandel betreft;
- b. de vloeroppervlakte mag maximaal 20% van de bruto vloeroppervlakte inclusief de bruto vloeroppervlakte van algemene ruimten van het bedrijf bedragen tot een maximum van 100 m² verkoopvloeroppervlak.

- **Invouwen**

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan als volgt wijzigen:

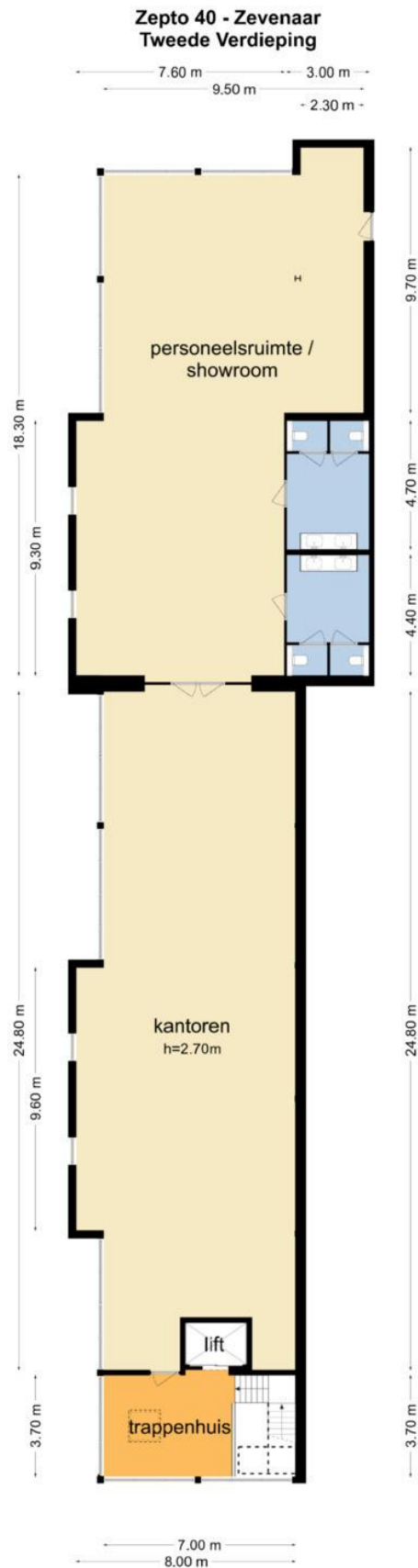
1. de van de regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten door het toevoegen en/of schrappen van soorten bedrijven en/of het veranderen van de categorie-indeling van soorten bedrijven, voor zover veranderingen in de bedrijfsvoering en de milieugevolgen van soorten bedrijven hiertoe aanleiding geven;

met in achtneming van het bepaalde in het artikel 14.2.

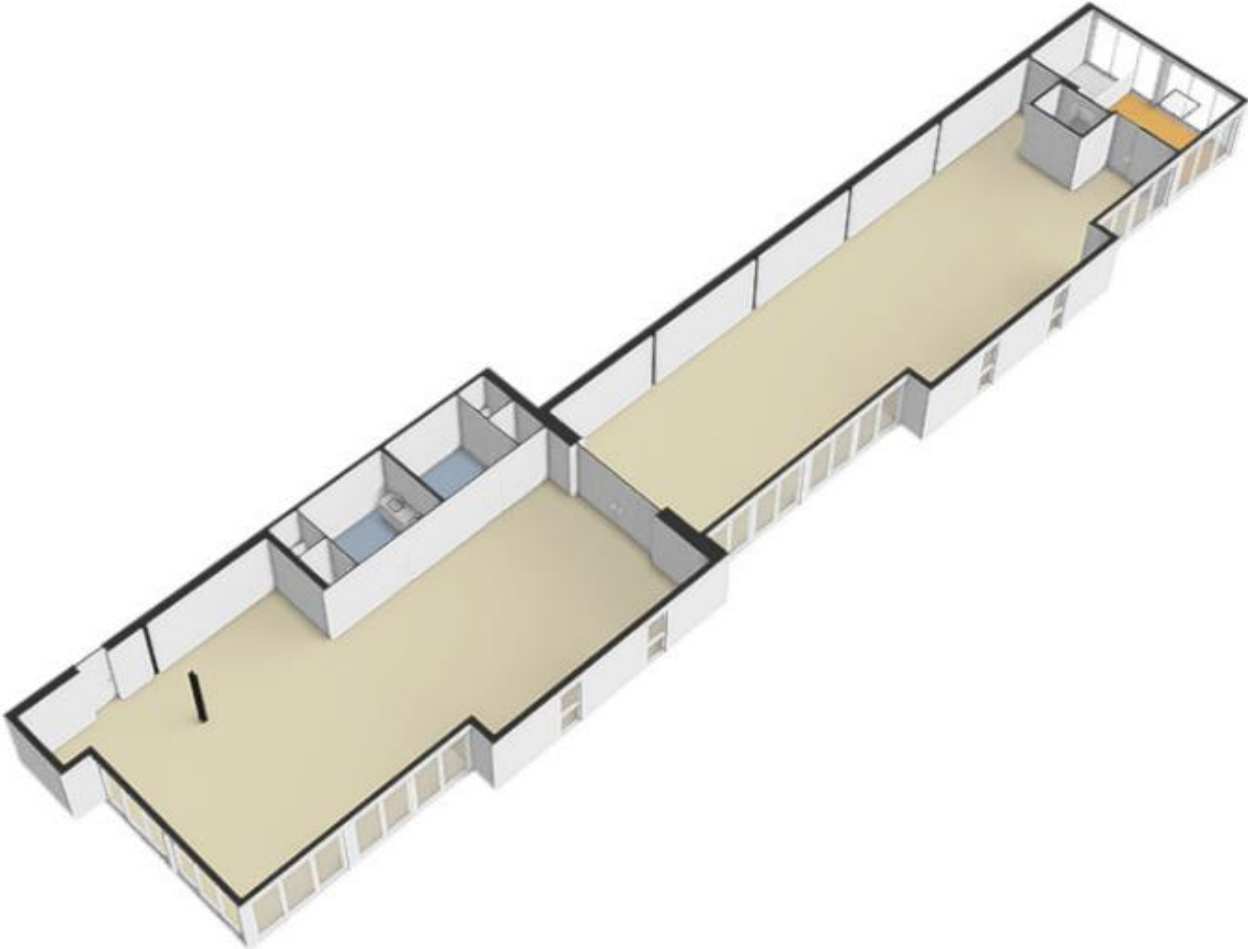
FOTO'S



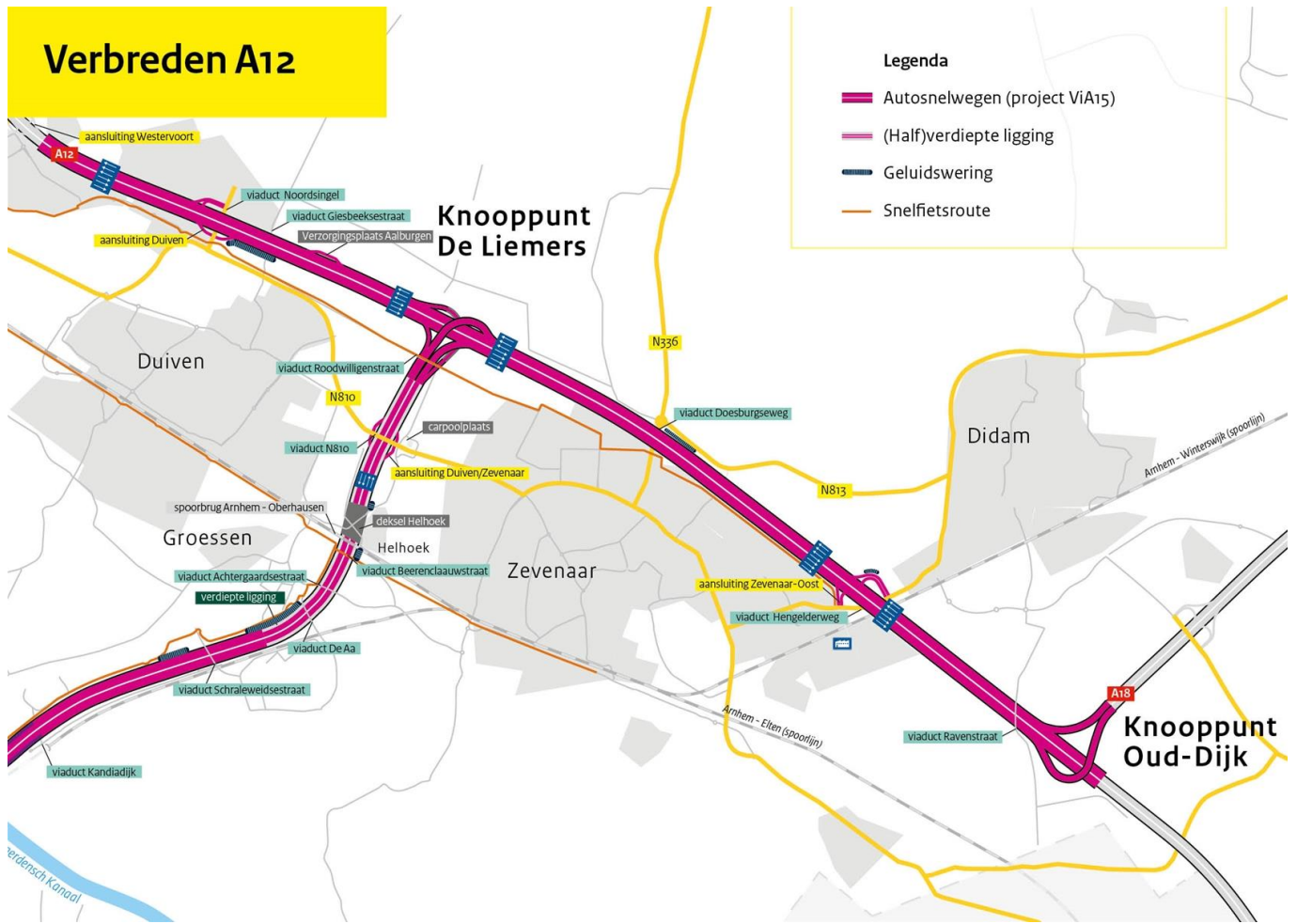
PLATTEGRONDEN



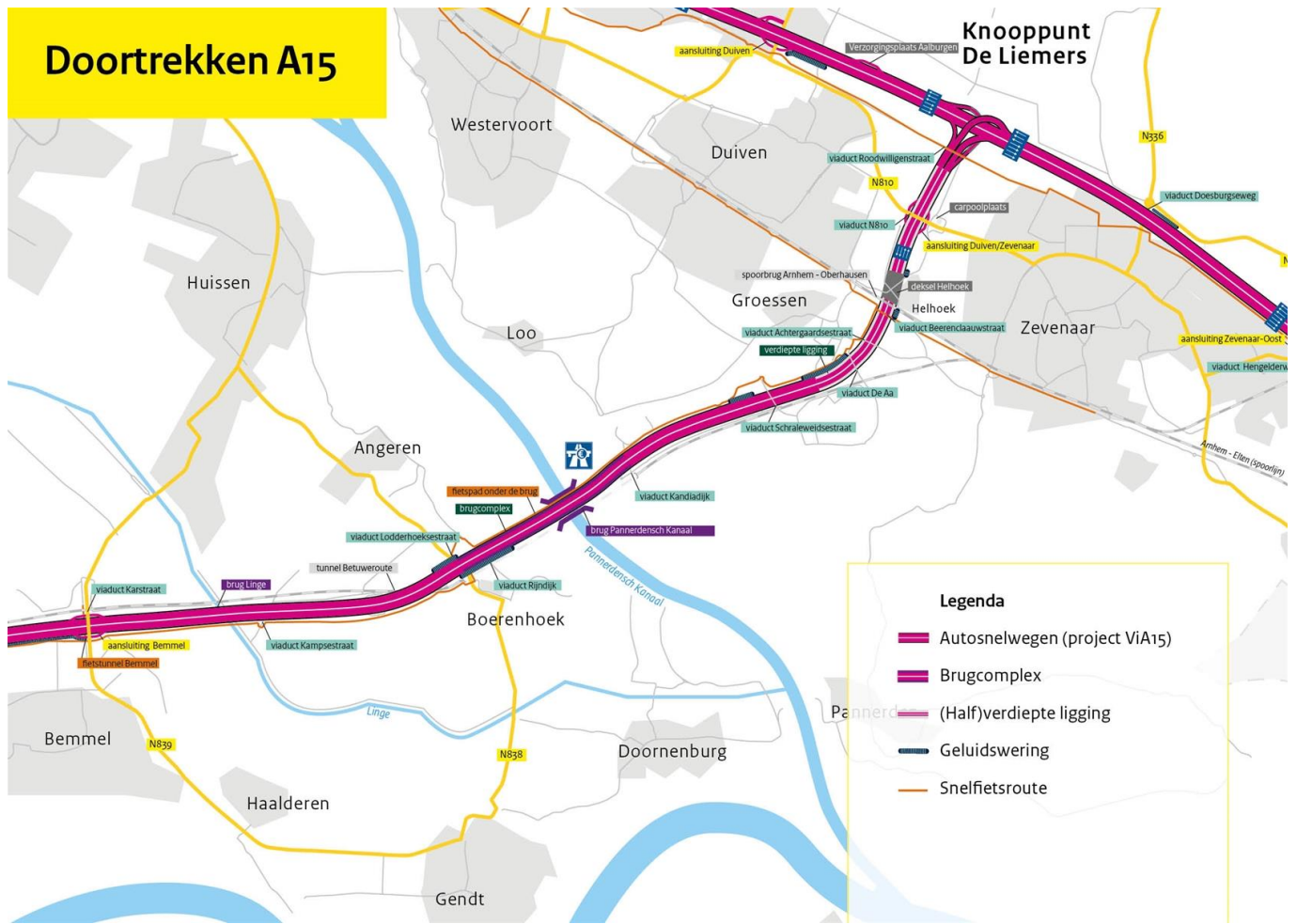
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Verbreden A12



Doortrekken A15



Enkele belangrijke punten:

Mededelingsplicht / onderzoeksplicht:

De informatie in deze brochure is verkregen van de eigenaar / verkoper van het object en uit eigen waarnemingen ter plaatse. De verkoper heeft de plicht om de koper naar beste weten te informeren. Op de koper rust een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de woning en haar omgeving.

In dit kader verdient het aanbeveling dat de koper een (bouwkundige) deskundige inschakelt; eventuele nadelige gevolgen van het niet inschakelen van een deskundige door de koper kunnen de verkoper en zijn makelaar niet worden aangerekend. In onze koopaktes wordt daarom standaard de volgende clausule opgenomen.

"Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het nalaten hiervan voor eigen risico van de koper is.

Een bod uitbrengen:

Een vraagprijs dient gezien te worden als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs brengt niet automatisch een koopovereenkomst tot stand. De verkoper kan beslissen of het bod wel of niet wordt aanvaard of kan een tegenvoorstel doen.

Biedverloop:

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning:

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over koopsom, levering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Koopakte:

De koopakte wordt, tenzij anders overeengekomen, opgesteld door de verkoopmakelaar volgens de regels van de Nederlands Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Indien op verzoek van de koper een voorbehoud wordt gemaakt ter verkrijging van een hypothecaire lening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG) zal hiervoor –tenzij expliciet anders overeengekomen – een maximum termijn van zes weken na totstandkoming van de overeenstemming in de koopakte worden opgenomen.

In alle koopovereenkomsten die door bemiddeling van Ditters Franssen Makelaars worden gesloten, zal standaard een waarborgsom of bankgarantie ter hoogte van 10% van de koopsom worden opgenomen. Koper dient uiterlijk zeven weken na de totstandkoming van de overeenstemming hiervoor zorg te dragen.

Bedenktijd:

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen in het kader van de consumentenkoop wordt in de koopakte een clausule opgenomen, waarin is bepaald, dat de koper binnen een bepaalde periode - na de ontvangst van de getekende koopakte-gerechtigd is de koop te ontbinden. In de koopakte kan worden opgenomen, dat ook ten behoeve van de verkoper een dergelijke bedenktijdclausule zal gelden.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen:

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Relevante informatie uit het eigendomsbewijs is ter inzage via de makelaar.

Bij appartementen spelen diverse achterliggende documenten een rol, zoals de splitsingsakte, het reglement en de stukken van de V.V.E. Het verdient aanbeveling zich hierover te laten informeren.

Bouwkundige risico's:

Indien de woning gebouwd is in de periode 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals, Kwaaitaal-, Omnia-, of Mantavloeren.

Er is gebleken dat in gebieden met hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.

Indien de woning is gebouwd in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwijs asbest houdende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee brengen. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Voor objecten van 30 jaar of ouder zal in de koopakte de algemene ouderdomsclausule worden opgenomen, hetgeen -beknopt- betekent, dat aan deze objecten lagere eisen aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden.

Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks:

Voor zover de verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor opslag van (vloei-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook.

Toelichtingsclausule NEN258:

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een *indicatie* van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.