



**Vastgoed**  
Advies

# Brochure

Aziëlaan 7

7681 NC

VROOMSHOOP



# Welkom bij JB Vastgoed Advies

## Bedrijfs- woningmakelaars gedreven in vastgoed

JB Vastgoed Advies is ontstaan uit het reeds jaren bestaande kantoor MulderNijkamp. Met het aantrekken van een mede-eigenaar en het uitbreiden van onze dienstverlening hebben we besloten de naam te wijzigen naar JB Vastgoed Advies. Zo kunnen we ons nog meer specialiseren in ( commercieel ) vastgoed , vastgoed beheer, taxaties voor zowel woningen en bedrijfspanden, alsmede verkoop / verhuur van onze vastgoedportefeuille.



**Bert Mulder RM/RT**

Telefoonnummer:  
06 - 25 38 58 34

E-mail:  
bert@jbvastgoedadvies.nl



**Job Zwart RT**

Telefoonnummer:  
06 - 19 96 54 59

E-mail:  
job@jbvastgoedadvies.nl



**Mieke de Vries**

Telefoonnummer:  
074 - 205 10 18

E-mail:  
mieke@jbvastgoedadvies.nl



**Tom Senkeldam**

Telefoonnummer:  
074 - 205 10 18

E-mail:  
tom@jbvastgoedadvies.nl



**Eline Kleinsman**

Telefoonnummer:  
074 - 205 10 18

E-mail:  
eline@jbvastgoedadvies.nl

# Inhoudsopgave

**01**

Pagina 4  
**Kenmerken**

**02**

Pagina 5  
**Omschrijving**

**03**

Pagina 9  
**Indeling en oppervlakte(n)**

**04**

Pagina 10  
**Locatiekaart**

**05**

Pagina 11  
**Bestemmingsplan**

**06**

Pagina 16  
**Foto's**

**07**

Pagina 22  
**Plattegronden**



Heeft u interesse en/of vragen over het object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!

**JB Vastgoedadvies**  
**Contactpersoon**  
dhr. A.J. Mulder RM-RT  
dhr. J.V.B. Zwart RT

**Bouwjaar**

2008 (Volgens BAG)

**Huurprijs**

€ 1.950, -- Per maand, te vermeerderen met BTW.

**Oppervlakte**

Ca. 290 m<sup>2</sup>

**Aanvaarding**

In overleg

**Parkeren**

Parkeergelegenheid op eigen terrein door middel van 2 eigen parkeerplaatsen voor het object. Tevens voldoende mogelijkheid aan de openbare weg.

**Locatie**

Aziëlaan 7, 7681 NC te Vroomshoop.

**Hoofdfunctie**

Bedrijfsruimte

**Soort bouw**

Bestaande bouw

## Algemeen

Het object bestaat uit ca. 145 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte/showroom op de begane grond en ca. 145 m<sup>2</sup> kantoor/kantine op de etage. Daarnaast beschikt het object over een toilet en moderne voorzieningen, wat het direct gebruiksklaar maakt. Deze multifunctionele bedrijfsunit is perfect voor bedrijven die behoefte hebben aan zowel productie- als kantoorruimte, in een representatieve omgeving.

## Locatie

Het object is gelegen aan de Aziëlaan 7, 7681 NC te Vroomshoop.

## Bereikbaarheid

Het object is zowel middels eigen- als openbaar vervoer (goed) te bereiken. Afstand tot de N341 bedraagt ongeveer 4 autominuten.

## Parkeervoorzieningen

Parkeergelegenheid op eigen terrein door middel van 2 eigen parkeerplaatsen voor het object. Tevens voldoende mogelijkheid aan de openbare weg.

## Indeling / oppervlaktes

Soort ruimte met bijbehorende vierkante meters als volgt:

- Bedrijfsruimte/showroom van ca. 145 m<sup>2</sup>
- Kantoorruimte van ca. 145 m<sup>2</sup>



## Huurprijs

€ 1.950, -- per maand, te vermeerderen met BTW.

## Servicekosten

Niet van toepassing, de nutsvoorzieningen dienen op eigen naam aangesloten te worden.

## Voorzieningen

- 1 overheaddeur;
- ca. 4,75 meter vrije hoogte;
  - toilet;
  - pantry;
  - airco;
- zonnepanelen;
- etc.

## Opleveringsniveau

Huidige staat.

## Bestemmingsplan

Het object maakt deel uit van bestemmingsplan "Vroomshoop Oost" en heeft de bestemming "Bedrijven".



Kadastrale gegevens

Gemeente Den Ham

Sectie K

Nummer(s) 848

Groot: 341 m<sup>2</sup>

Bouwjaar

2008 (volgens BAG)

Huurtermijn

In overleg.

Huurprijsaanpassing

Jaarlijks op basis van de consumentenprijsindex gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), reeks alle huishoudens (2015=100).

Zekerheidsstelling

Een waarborgsom ter grootte van 3 (drie) maanden huur.

Omzetbelasting

De huurprijs is belast met 21% BTW. Bent u niet BTW plichtig? Ook geen probleem, vraag naar de voorwaarden.

## Huurovereenkomst

Huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW.

Aanvaarding  
In overleg.

Voorbehoud  
Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

Heeft u interesse en/of vragen over het object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!

## Contact

JB Vastgoed Advies

Contactpersoon: De heer T. Senkeldam

E: [tom@jbvastgoedadvies.nl](mailto:tom@jbvastgoedadvies.nl)

Tel. nummer: 06-43203900





Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in m2
Begane grond	bedrijfsruimte/showroom	145
	kantoorruimte	145
Totaal		290





1. De op de plankaart als "Bedrijven" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven die hierna zijn aangegeven bij de code die op de plankaart in het betreffende bestemmingsvlak is aangeduid:

B 3b bedrijven die in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage Staat van Inrichtingen zijn aangeduid als

milieucategorie 1, 2, 3a of 3b

B 4a bedrijven die in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage Staat van Inrichtingen zijn aangeduid als

milieucategorie 1, 2, 3a, 3b of 4a

Code Bedrijven

B 2 bedrijven die in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage Staat van Inrichtingen zijn aangeduid als

milieucategorie 1 of 2

B 3a bedrijven die in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage Staat van Inrichtingen zijn aangeduid als

milieucategorie 1, 2 of 3a

b. wegen, paden en parkeervoorzieningen;

c. groenvoorzieningen;

d. watervoorzieningen;

e. overige voorzieningen behorende bij een bedrijventerrein, zoals nutsvoorzieningen.

2. Onder bedrijven als bedoeld in lid 1 zijn niet inbegrepen:

a. detailhandelsbedrijven en behoudens volumineuze detailhandel;

b. bedrijven, die krachtens de Wet geluidhinder aangemerkt worden als geluidzoneringsplichtige inrichtingen.

Beschrijving in hoofdlijnen

3. Algemeen

a. Met dit bestemmingsplan wordt beoogd een hoogwaardig bedrijventerrein te realiseren, waarbij een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor met name gemengde bedrijvigheid van industrie, handels- en productiebedrijven met enige kantoorruimte wordt gecreëerd.

Grontmij

b. Het bedrijventerrein heeft een belangrijke functie met betrekking tot:

- de opvang van te verplaatsen bedrijfsvestigingen vanuit lokale bedrijventerreinen;
- de oprichting van nieuwe ondernemingen uit de kern zelf of aangrenzende gemeenten die op Vroomshoop zijn gericht.

4. Ruimtelijke kwaliteit

a. Het bestemmingsplan beoogt mede het realiseren en instandhouder van een bedrijventerrein, zoals beschreven in het door de gemeenteraad vastgestelde Beeldkwaliteitsplan "Vroomshoop-Oost".

b. Binnen de op de plankaart aangegeven aanduiding "Zone representatieve bebouwing" dient bebouwing vanaf de oostelijk Randweg gezien, naar situering, uiterlijke verschijningsvorm en inrichting, zoveel mogelijk een representatief karakter te hebben, zoals neergelegd in het Beeldkwaliteitsplan. De voorgevels van de bebouwing in deze zone dienen naar de Randweg te zijn gesitueerd.

c. Landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein wordt mede nagestreefd door de oostelijke interne ontsluitingsweg aan de buitenzijde te realiseren. De voorgevels van de bedrijven dienen naar de buitenzijde gericht te worden.

d. Het bedrijventerrein zal landschappelijk worden ingepast door het aanbrengen van een doeltreffende beplanting aan de west- en zuidzijde van het terrein.

## 5. Inrichting bedrijventerrein

- a. Schaal en omvang van bedrijven dienen aan de westelijke randen kleiner te zijn dan binnen het overige deel van het bedrijventerrein.
- b. Door middel van zonering is aangegeven waar bedrijven uit de onderscheiden categorieën gevestigd kunnen worden.
- c. Direct achter de percelen Vriezenveenseweg en groenstrook mogen geen continue bedrijven worden opgericht.
- d. Nieuwe dienstwoningen dienen gesitueerd te worden bij de groenstrook die het bedrijventerrein afgeschermd van de percelen langs de Vriezenveenseweg.

## 6. Ontsluitingsstructuur bedrijventerrein

- a. Het bedrijventerrein dient goed veilig bereikbaar te zijn te voet en op de fiets.
- b. De gemotoriseerde verkeersafwikkeling binnen het bedrijventerrein sluit op twee punten aan op de nieuwe Oostelijke Randweg. Deze twee ontsluitingspunten zijn globaal weergegeven.
- c. De interne ontsluitingsstructuur dient zodanig te worden uitgewerkt dat deze op een logische en veilige wijze aansluit op de oostelijke Randweg en een doeltreffende en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk maakt.
- d. De interne ontsluiting dient zodanig vormgegeven te worden dat doodlopende straten niet voorkomen.

## 7. Duurzaamheid

- a. de bestaande opbouw van het gebied dient zoveel mogelijk gerespecteerd te worden; de hoogteverschillen in het terrein dienen gehandhaafd te blijven en benut te worden voor een zo'n logisch mogelijk watersysteem in het gebied;
- b. berging van oppervlaktewater dient te geschieden in het laagste en natste gedeelte van het gebied. Dit is nabij de Linderbeek.

Grontmij 8 van 30

Wijze van nastreven

## 8. Het gemeentebestuur toetst en geeft uitvoering aan het bepaalde in de doeleinden en beschrijving in hoofdlijnen:

- a. bij gronduitgifte en bij andere vormen van medewerking aan de realisering van het plan, zo nodig door het daarbij stellen van voorwaarden, die specifiek op realisering van de doeleinden en beschrijving in hoofdlijnen zijn gericht;
- b. bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld in artikel 18a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- c. bij uitoefening van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen van welstand aan bouwwerken.

Inrichting

## 9. Op of in de gronden, als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals bedrijfsgebouwen en nutsgebouwen;
- b. bij wegen, paden, parkeer- en groenvoorzieningen, bermen en sloten behorende andere bouwwerken, zoals palen, masten, verkeers-, reclame-, en andere tekens, technische installaties en terreinafscheidingen.

## 10. Binnen de op de plankaart aangeduide gronden "zone continue bedrijven uitgesloten" mogen:

- a. geen bedrijven worden opgericht die in de van deze voorschriften deelsluitmakende bijlage Staat van Inrichtingen zijn aangeduid als Continue bedrijven -C-;



11 Binnen de op de plankaart aangeduide gronden "zone dienstwoningen toegestaan" mogen:

a. dienstwoningen worden opgericht, indien voldaan wordt aan het gestelde in lid 19 van dit artikel (vrijstelling dienstwoningen) met dien verstande dat binnen het op de plankaart als zodanig aangeduide deel van het plangebied, dienstwoningen uitsluitend mogen worden opgericht aan de westzijde van de bedrijfsgebouwen.

Bouwvoorschriften

12. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 9 (bedrijven) gelden de volgende bepalingen:

a. de afstand tussen gebouwen tot de wegen bedraagt minimaal 5 m;

b. de afstand tussen gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m;

c. het bebouwingspercentage mag op bij eenzelfde bedrijfsvestiging behorende gronden niet meer bedragen als op de plankaart is aangegeven;

d. de bedrijven gevestigd in de "zone representatieve bebouwing" dienen in de voorgevelrooilijn bebouwd te worden;

e. de hoogte van gebouwen mag maximaal 8 meter bedragen;

f. voor het bouwen van andere bouwwerken gelden met betrekking tot de maatvoering de volgende maten:

— terreinafscheidingen 2 m

— reclamemasten 3 m

— palen, masten, verkeerstekens, 9 m

technische installaties

g. geen bedrijfsgebouwen en/of dienstwoningen mogen worden opgericht binnen de op de plankaart als zodanig aangegeven zone.

gÇ Grontmij 9 van 30

13. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 10 (dienstwoningen) gelden de volgende bepalingen:

a. de inhoud van een dienstwoning mag niet meer bedragen dan 500 rd;

b. de goothoogte van een dienstwoning mag niet meer bedragen dan 5,5m;

c. de nokhoogte van een dienstwoning mag niet meer bedragen dan 8 m;

d. de dakhelling van een dienstwoning mag niet meer dan 60° bedragen;

e. de totale oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 75 m<sup>2</sup>;

f. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m;

g. de nokhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

14. Bij de aanleg van de in lid 1 sub b bedoelde wegen geldt dat de breedte van de weg minimaal 7 m en de breedte van de berm minimaal 5 m dient te bedragen;

Nadere eisen

15. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten aanzien van de situering en maatvoering van nieuw op te richten bebouwing nadere eisen te stellen indien zulks noodzakelijk is:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

b. in verband met een verantwoorde onderlinge rangschikking;

c. in verband met de verkeersveiligheid;

d. in belang van brandpreventie en/of brandbestrijding.

Vrijstelling categorie bedrijf

16. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 onder a ten behoeve van het toelaten van bedrijven welke:

- a. voorkomen in de naasthogere categorie van de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. niet voorkomen in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten voor zover die bedrijven naar aard en omvang gelijkwaardig zijn aan bedrijven zoals genoemd in lid 1 onder a en het betreffende bedrijf geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon-, werk-, en leefmilieu binnen en buiten het plangebied.

Alvorens deze vrijstelling te verlenen dienen Burgemeester en wethouders het advies in te winnen van een onafhankelijke deskundige.

Vrijstelling detailhandel en volumineuze detailhandel

17. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 onder b en toestaan dat gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. detailhandel in volumineuze goederen;
- c. bouwmarkten;
- d. tuincentra;
- e. individuele meubeltoonzalen;

Grontmij 10 van 30

met een maximale oppervlakte van 1500 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak per zaak.

18. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 onder b en toestaan dat gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van:

- a. bouwmarkten;
  - b. individuele meubeltoonzalen;
- met een grotere oppervlakte van 1500 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak per zaak, mits Gedeputeerde Staten hebben verklaard tegen het verlenen van deze vrijstelling geen bezwaar te hebben.

Vrijstelling dienstwoningen

19. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 9 onder a (verbod dienstwoningen) en toestaan dat dienstwoningen worden gebouwd.

De vrijstelling voor dienstwoningen wordt in ieder geval getoetst aan de volgende aspecten:

- a. voldaan moeten worden aan het gestelde in artikel 6 lid c (situering dienstwoningen);
- b. maximaal wordt 1 dienstwoning per hectare toegestaan, gerekend over het gehele bedrijventerrein;
- c. het aantal dienstwoningen mag niet meer dan één per bedrijf bedragen;
- d. de dienstwoningen dienen in dan wel aan het hoofdgebouw gebouwd worden;
- e. in het algemeen dient bij de vestiging van dienstwoningen te worden gelet op de milieuhinder die een bedrijfswoning zal ondervinden. Daarbij is een zo geluidluw mogelijke situatie uitgangspunt;
- f. er dient zo veel mogelijk voorkomen te worden dat vestigingen/of uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven door het toelaten van dienstwoningen worden beperkt, vanwege de dan ontstane milieusituatie.

Gebruik van niet-bebouwde grond

20. De niet bebouwde grond mag uitsluitend als bedrijfsterrein, parkeren groenvoorziening, erf of tuin worden gebruikt, met dien verstande,

dat gebruik van gronden als opslagterrein niet is toegestaan:

- a. vr de bebouwing aan de wegzijde;
- b. op een strook met een minimale breedte van 3 m langs de zijdelingse perceelsgrens.





















Namens de eigenaar wordt de verhuur van dit object begeleid door

**Tom Senkeldam**  
Assistent Makelaar/taxateur

06 - 43 12 10 44  
[tom@jbvastgoedadvies.nl](mailto:tom@jbvastgoedadvies.nl)



Ondanks het gegeven dat de inhoud van dit document nauwkeurig is gecontroleerd, kan JB Vastgoed Advies B.V. geen verantwoordelijkheid nemen voor enige geleden schade of verlies als gevolg van welke onjuiste gegevens dan ook weergegeven in dit document. Niets van deze uitgave mag worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder schriftelijke toestemming van JB Vastgoed Advies B.V.