

Woon-werk object
Industrieweg 20
7921 JP Zuidwolde



Vermaas Bedrijfsmakelaardij
Willemskade 21
7902 AT Hoozeveen
tel: 0528 - 26 33 43
e-mail : info@vermaas.nl
website: www.vermaas.nl

Gegevens

Type	Woon-werk object
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Ligging	Bedrijventerrein
Oppervlakte bedrijfswoning	147 m ²
Oppervlakte bedrijfsgedeelte	380 m ²
Vraagprijs:	€ 735.000,- k.k.

Omschrijving

Onder architectuur gebouwd en toekomstbestendig woon-werkobject bestaande uit een bedrijfswoning met naastgelegen kantoor/bedrijfsruimte.

Locatie

Gelegen op het kleinschalige bedrijventerrein Zuiderkerkes in Zuidwolde op korte afstand van de autoweg N48 en het centrum van Zuidwolde.

Oppervlakten

De bedrijfsoppervlakte bedraagt totaal circa ± 380 m², waarvan ± 195 m² kantoorruimte op de begane grond alsmede op de verdieping ± 40 m² kantoorruimte en ± 145 m² bergruimte.

De bedrijfswoning heeft een gebruiksoppervlakte van ongeveer 147 m² met daarnaast een kelder van circa 23 m². De gehele kavel is 1.771 m² groot.

Indeling bedrijfswoning

De split-level woning bestaat uit vier bouwlagen:

- entree / centrale hal met toilet, bijkeuken, vaste trap naar "souterrain" (halve verdieping lager) en vaste trap naar 'eerste verdieping';
- "souterrain" met 3 slaapkamers, badkamer (met toilet, bad, douche en wastafel), bergkast.
- 'eerste verdieping' met woon/eetkamer met glaspui naar terras, open keuken, bijkeuken.
- 'tweede verdieping' bestaande uit een royale vide-kamer.

Separate kelder met sauna, jacuzzi en douche.

Indeling bedrijfsgedeelte

Begane grond: entree (2x), diverse kantoor- en vergaderruimten, sanitaire ruimten.

Verdieping: kantine, archief, bergruimte.

Uitvoering

Het gehele object is zeer toekomstbestendig uitgevoerd:

- Een klimaatbeheersingssysteem (verwarmen en koelen) bestaande uit een aardwarmtesysteem, zonnepanelen, een WTW-installatie (warmteterugwinning) en een zonneboiler.
- De woning en een groot deel van het kantoor zijn voorzien van vloerverwarming.
- Daarnaast is er een grijswatersysteem en wordt regenwater opgevangen t.b.v. watergebruik toiletten en de buitenkranen.
- Het woongedeelte en een deel van het kantoor zijn voorzien van vegetatiedaken, het resterende dak van het bedrijfsgedeelte is gedekt met bitumineuze dakbedekking.

Terrein

Aan de wegzijde bevindt zich een tuin met enkele parkeerplaatsen. Aan de zuidwestzijde is de ruime en besloten tuin van de woning gesitueerd.

Bouwjaar

Het geheel is in 1997 gerealiseerd.

Bestemming

In 2016 is de Beheersverordening Zuidwolde vastgesteld. De vigerende bestemming is 'Bedrijventerrein 2 (bt-2)' ten behoeve van bedrijven tot en met categorie 3.1. Besluitvlak 'archeologie 3'. Bebouwingspercentage 80%, maximale goothoogte 6 meter, maximale bouwhoogte 10 meter.

Kadastrale gegevens

Gemeente Zuidwolde, sectie I, perceelnummer 1751, perceelgrootte 1.771 m².

Bijzonderheden

De aardwarmtepomp is vernieuwd in 2019, het buitenschilderwerk is uitgevoerd in 2020 en in 2021 is de woning voorzien van nieuwe HR++ beglazing en het kantoorgedeelte van nieuwe energiezuinige verlichting. Het totale gasverbruik van het object bedraagt op jaarbasis slechts ongeveer 200 m³.

Koopcondities:

- vraagprijs: € 735.000,- kosten koper;
- de koopsom wordt niet vermeerderd met BTW;
- aanvaarding: in overleg;
- zekerheidstelling: bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Aansprakelijkheid

Vorenstaande behelst vrijblijvende informatie. Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Wij kunnen niet instaan voor de juistheid of volledigheid van deze gegevens.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring eigenaar.

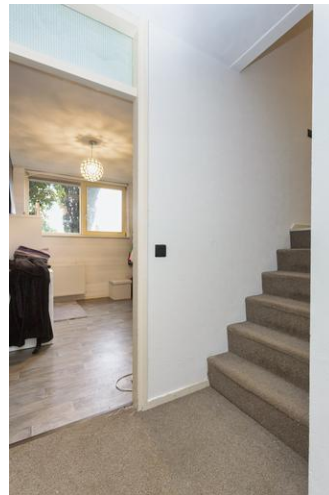
Foto's



Foto's



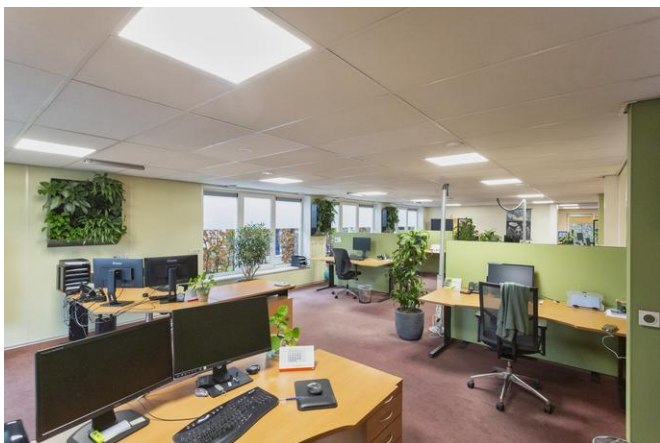
Foto's



Foto's



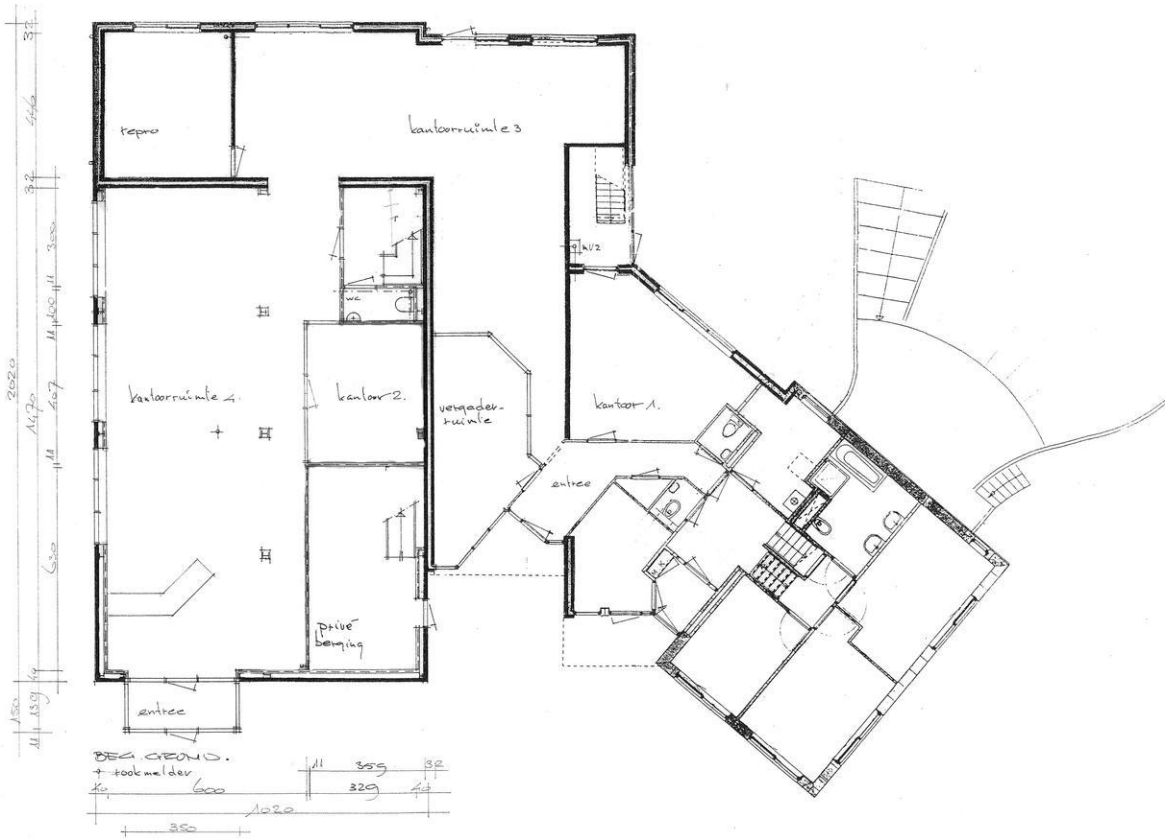
Foto's



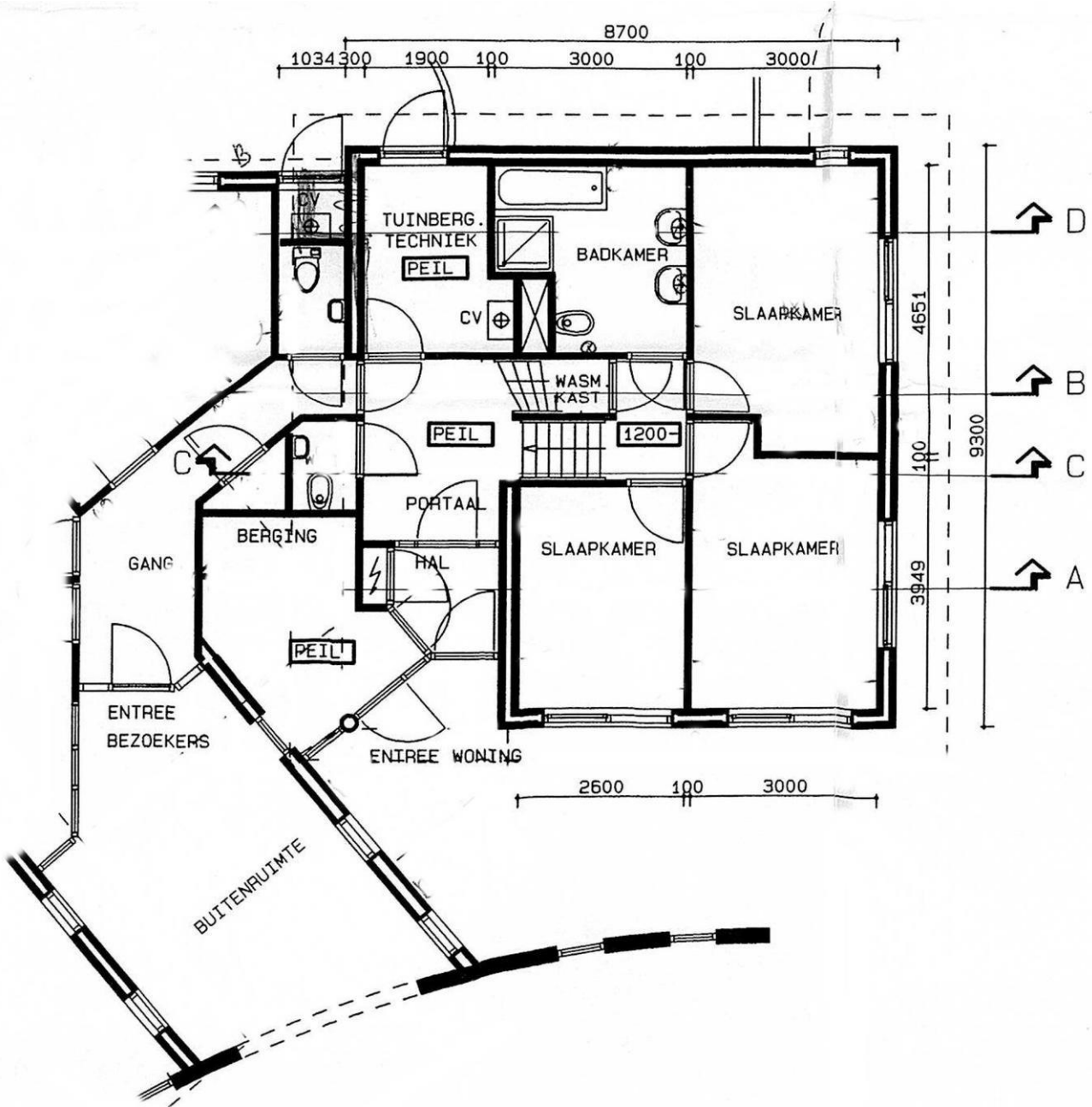
Foto's



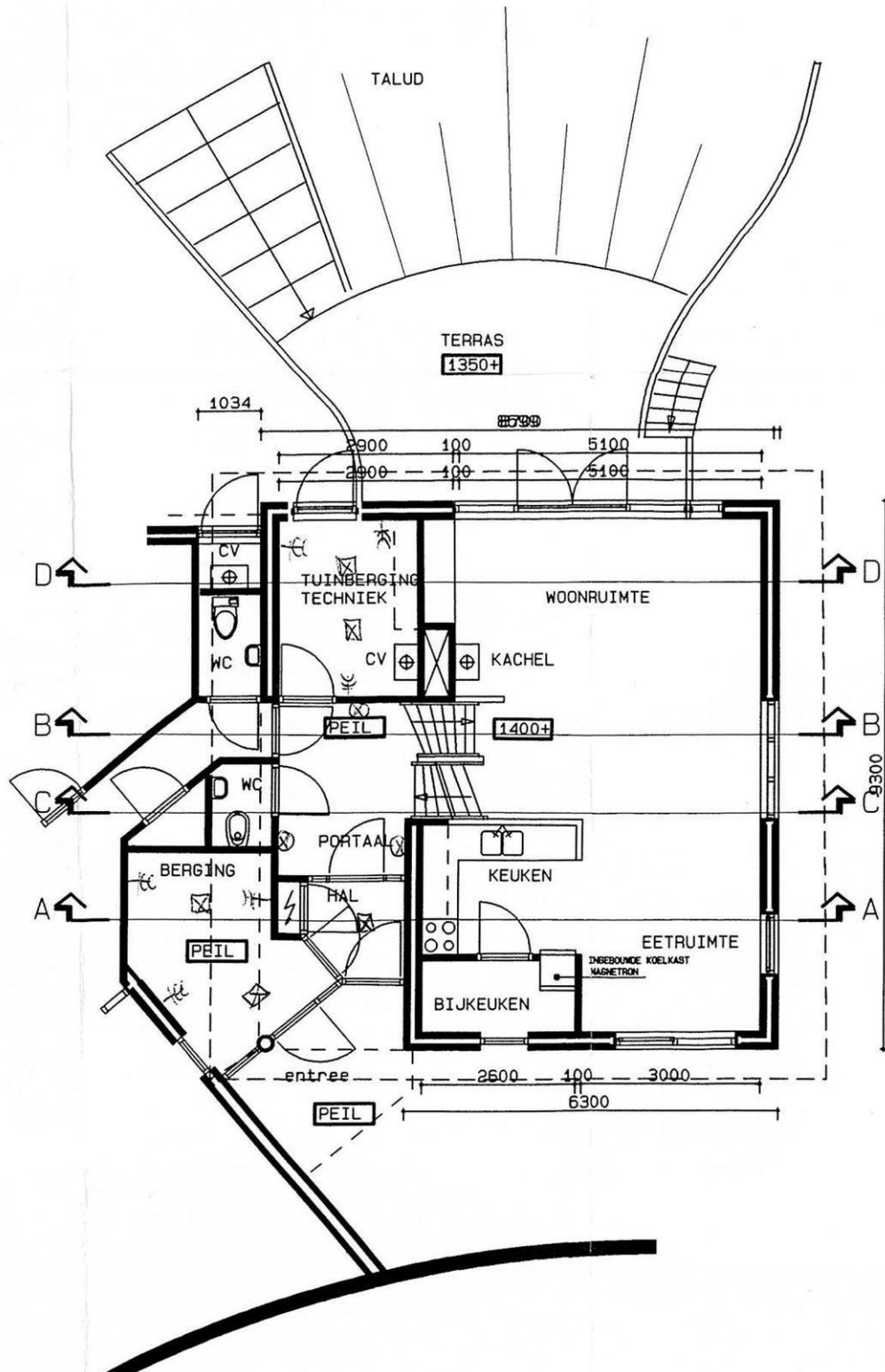
Plattegrond geheel



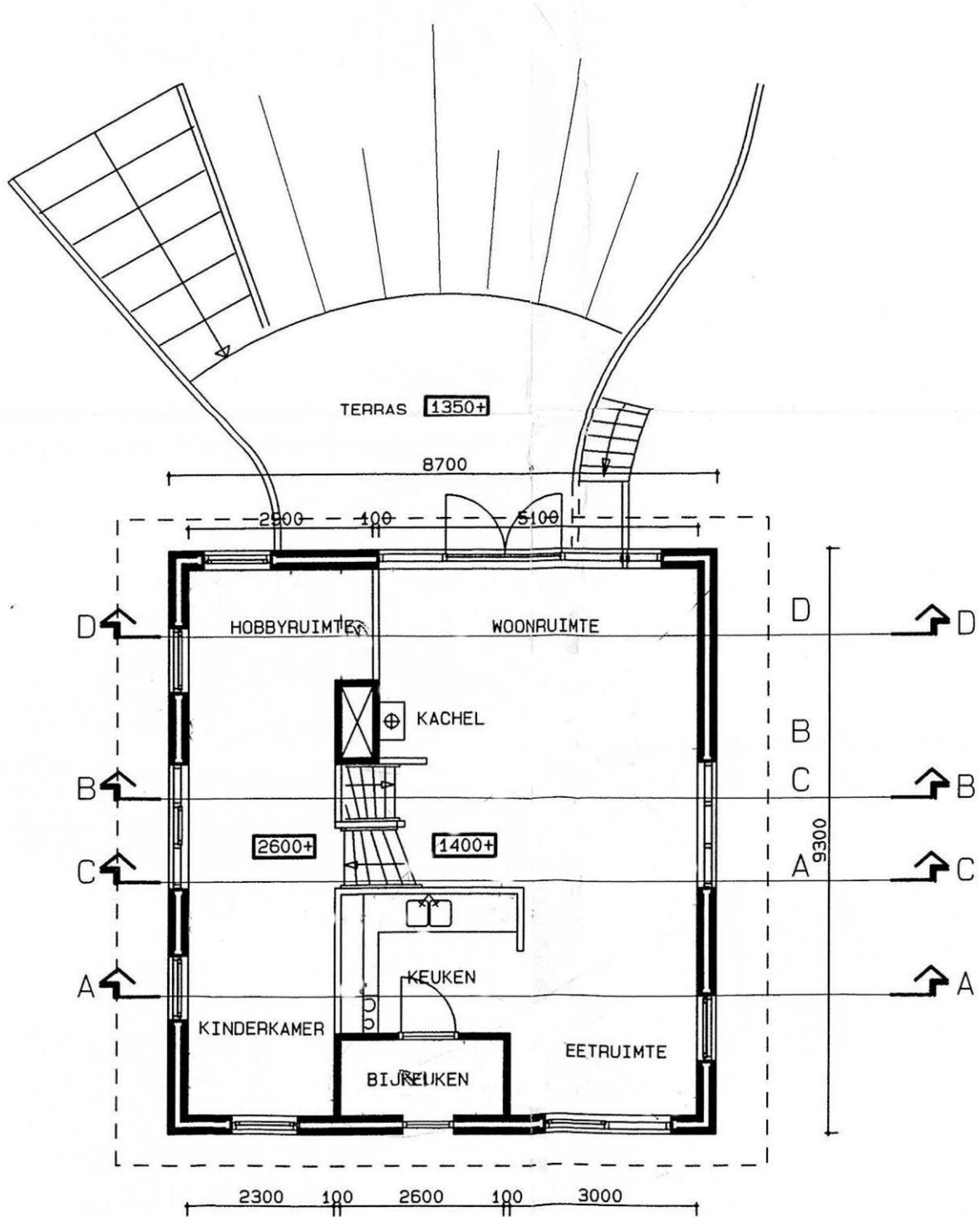
Plattegrond woonruimte peil en -1200



Plattegrond woonruimte peil en +1400



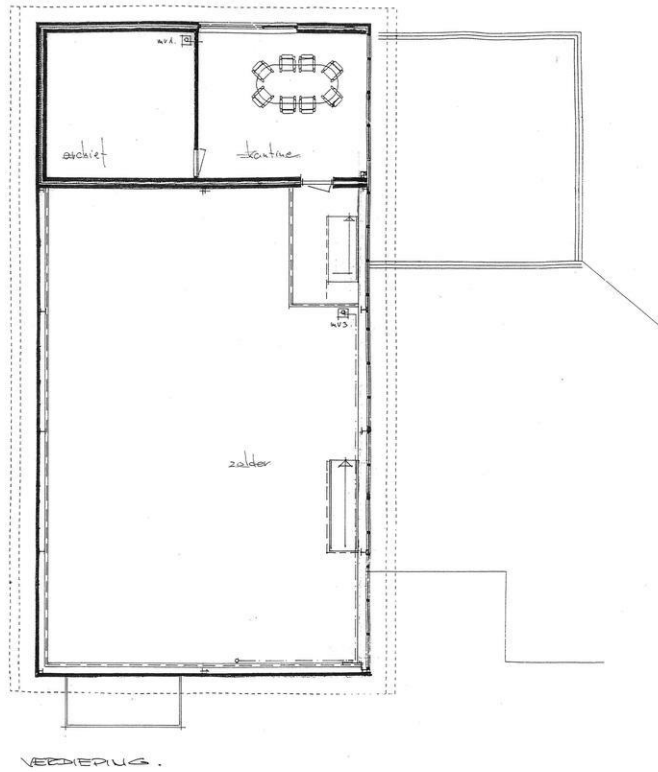
Plattegrond woonruimte +1400 en +2600



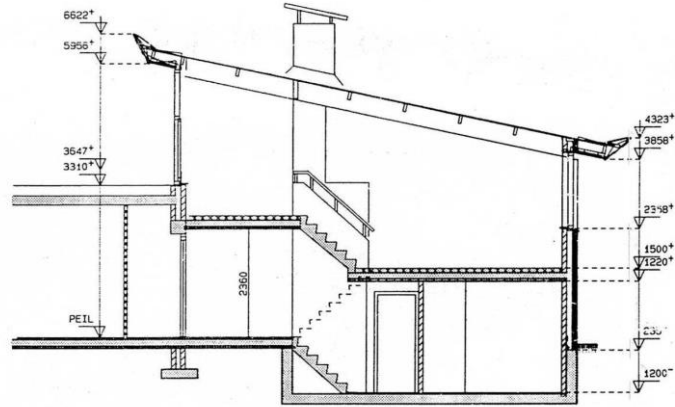
Plattegrond bedrijfsgedeelte begane grond



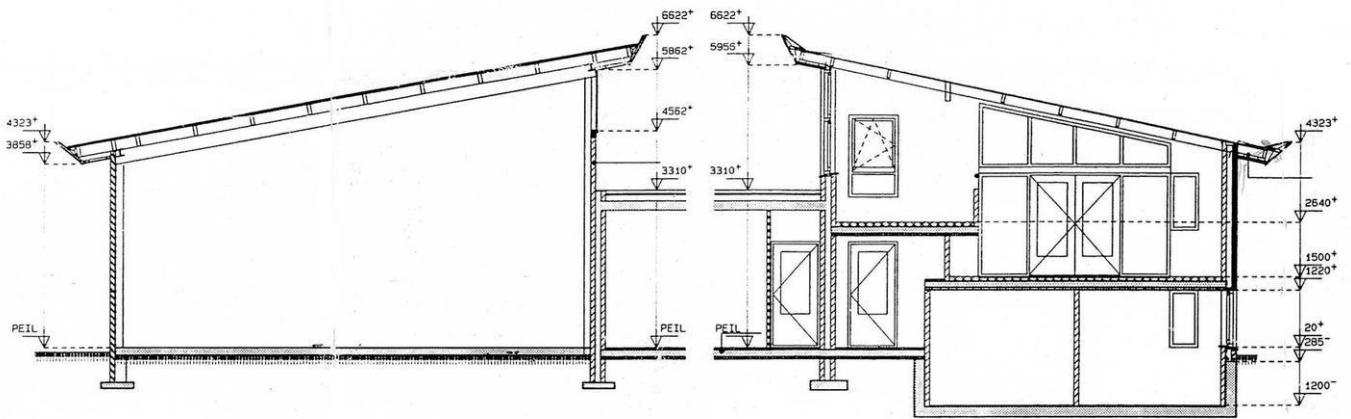
Plattegrond bedrijfsgedeelte verdieping



Doorsnedes



DOORSNEDE C-C



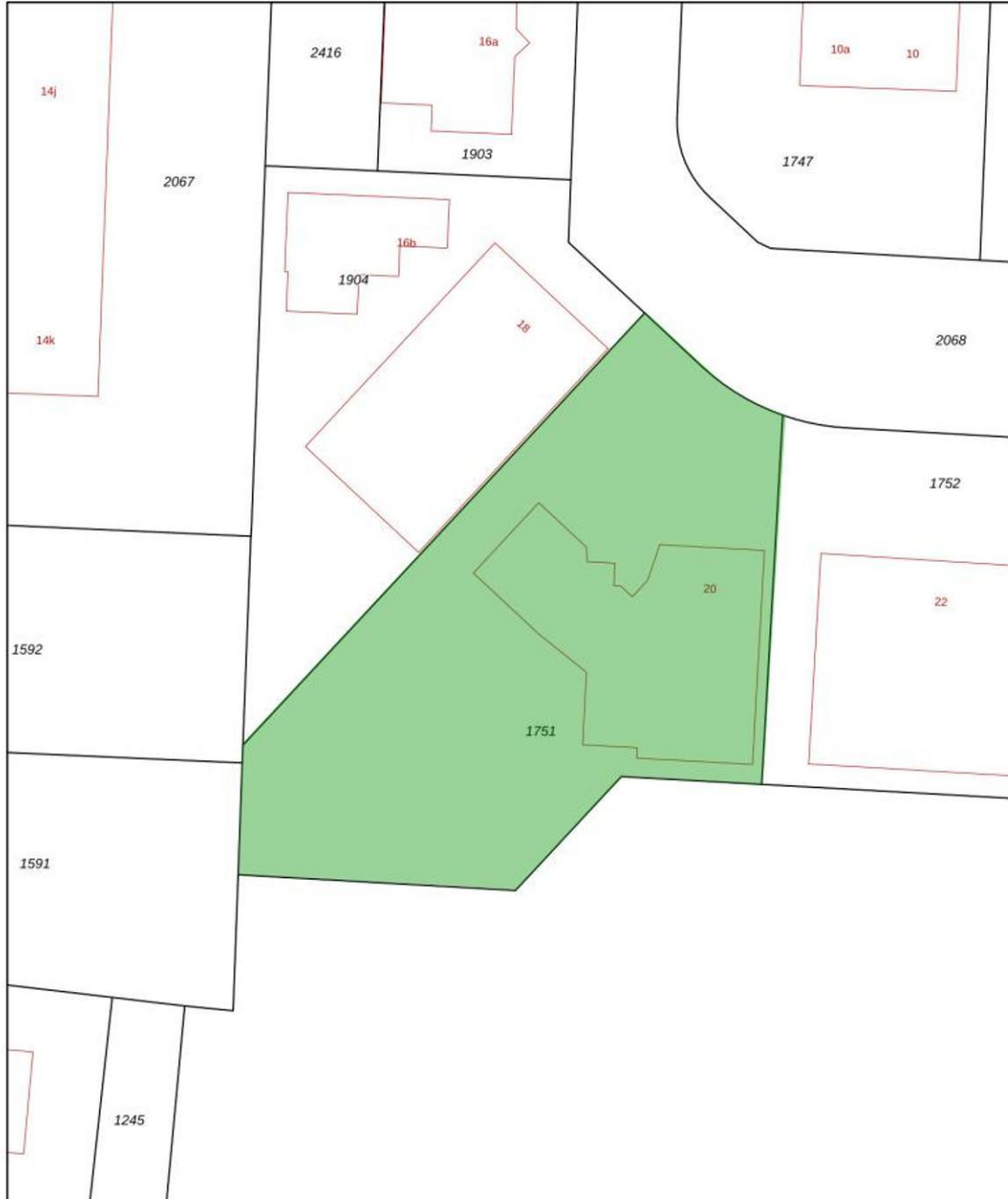
DOORSNEDE A-A

DOORSNEDE D-D

Kadastrale kaart

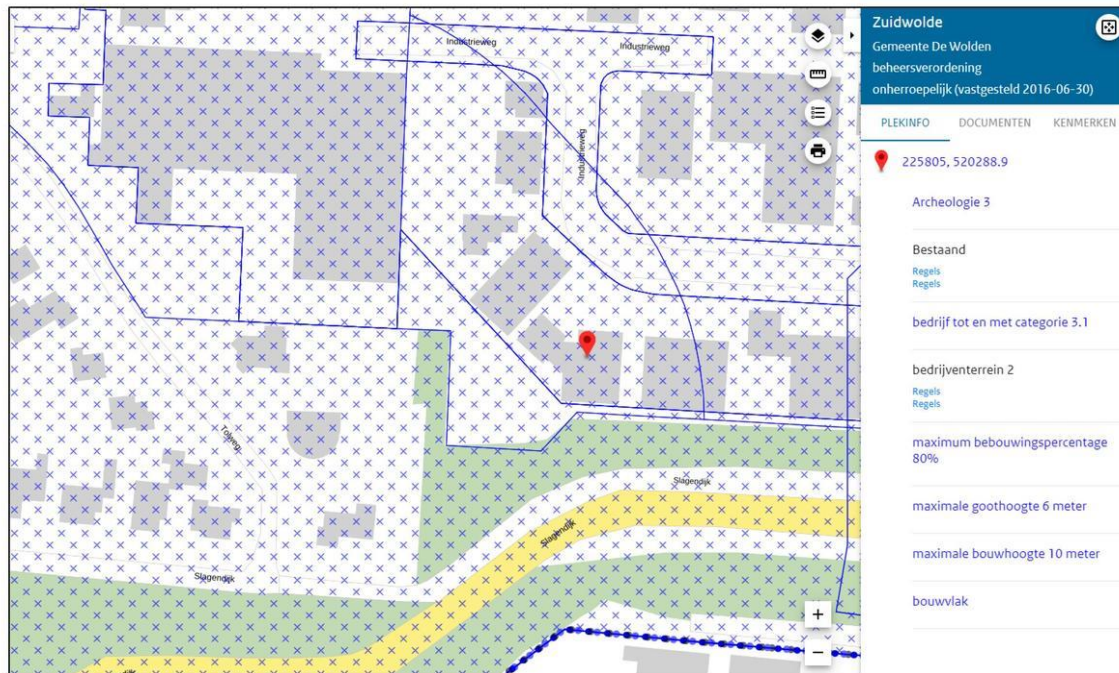
Kadastrale kaart

Uw referentie: Zuidwolde I 1751



<p>12345</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 oktober 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zuidwolde</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 1751</p> <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.</p>	 <p>kadaster</p>
---	---	---

Bestemmingsinformatie



Artikel 3 Gebruiksregels

3.1 Bestaand gebruik

- a. De binnen het verordeninggebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaand gebruik;
- b. Onder bestaand gebruik voor wonen wordt tevens verstaan het gebruik van bedrijfswoningen en woonhuizen in combinatie met:
 1. een aan huis verbonden beroep of bedrijf als bedoeld in bijlage 1 tot een oppervlakte van niet meer dan 100 m² of een maximum van 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning;
- c. Onder bestaand gebruik voor bedrijven, detailhandel, dienstverlening, horeca wordt tevens het gebruik van de gronden voor bestaande bedrijfswoningen verstaan, met dien verstande in afwijking van deze regel ter plaatse van de besluitsubvlakken 'bedrijventerrein 1' en 'bedrijventerrein 2' 1 bedrijfswoning per bedrijf wordt verstaan indien de oppervlakte van het bouwperceel groter of gelijk is aan 1000 m².
- d. Onder bestaand gebruik voor horecabedrijven wordt tevens verstaan het gebruik van de gronden voor bestaande horecaterrassen.
- e. Onder bestaand gebruik voor verblijfsrecreatie wordt ter plaatse van het besluitsubvlak 'verblijfsrecreatie' tevens verstaan het gebruik van de gronden voor horeca met een horecavloeroppervlakte van niet meer dan 100 m².
- f. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'manege' mag naast het gebruik van de gronden als manege ook maximaal 12 keer per jaar een evenement worden georganiseerd op het manegerrein.
- g. Ter plaatse van de besluitsubvlakken 'vulpunt lpg', 'opslag lpg' en 'afleverzuil lpg' mogen de locaties van het vulpunt van lpg, de opslag van lpg en de afleverzuil voor lpg niet worden gewijzigd.

3.2 Aanvullend gebruik

- a. Ter plaatse van bestaand agrarisch grondgebruik mogen de gronden ook worden gebruikt voor ander agrarisch grondgebruik, mits er sprake is van een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die niet plaatsvindt in gebouwen;
- b. Ter plaatse van bestaande bedrijven mogen de gronden en bouwwerken ook worden gebruikt voor andere bedrijven genoemd in bijlage 3 onder de categorieën:
 1. 1 en 2;
 2. 1, 2, 3.1, ter plaatse van het besluitsubvlak 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
 3. 1, 2, 3.1 en 3.2, ter plaatse van het besluitsubvlak 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
 4. voor alle onder 1 tot en met 3 genoemde bedrijven geldt dat geluidzoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan.

- c. Ter plaatse van bestaande detailhandel mogen de gronden en bouwwerken ook worden gebruikt voor andere detailhandelsbedrijven met uitzondering van supermarkten.
- d. Ter plaatse van bestaande dienstverlening mogen de gronden en bouwwerken ook worden gebruikt voor andere dienstverlenende bedrijven en/of instellingen.
- e. Ter plaatse van bestaande horeca mogen de gronden en bouwwerken ook worden gebruikt voor andere horecabedrijven, genoemd in dezelfde categorie genoemd in bijlage 2.
- f. Ter plaatse van bestaande kantoren mogen de gronden en bouwwerken ook worden gebruikt voor andere kantoren.
- g. Ter plaatse van bestaande maatschappelijke voorzieningen mogen de gronden en bouwwerken ook worden gebruikt voor andere maatschappelijke voorzieningen.
- h. Ter plaatse van bestaande sportvoorzieningen mogen de gronden en bouwwerken ook worden gebruikt voor andere sportvoorzieningen.
- i. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'centrum' mogen de gronden en bouwwerken naast het bestaande gebruik ook, mits wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, worden gebruikt voor:
 - 1. detailhandel, inclusief supermarkten;
 - 2. dienstverlening;
 - 3. horecabedrijven van categorie 1, zoals opgenomen in bijlage 2;
 - 4. kantoren;
 - 5. per gebouw maximaal 1 woning, met dien verstande dat het gebruik als woning uitsluitend aan de wegzijde plaatsvindt.
- j. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'centrum 1' mogen de gronden en bouwwerken naast het bestaande gebruik ook, mits wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid (of hierin wordt voorzien wordt beoordeeld aan de hand van de ASVV 2004 van de CROW), worden gebruikt voor:
 - 1. detailhandel en dienstverlening op de begane grond;
 - 2. wonen;
 - 3. kantoren, ter plaatse van het besluitsubvlak 'kantoor'.
- k. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'detailhandel' mogen de gronden en bouwwerken naast het bestaande gebruik ook worden gebruikt voor detailhandel, met uitzondering van supermarkten;
- l. Ter plaatse van de besluitsubvlakken 'bedrijventerrein 1' en 'bedrijventerrein 2' mogen de gronden en bouwwerken naast het bestaande gebruik ook worden gebruikt voor de opwekking van elektriciteit uit windenergie in de vorm van kleine windturbines.

Artikel 7 Archeologie 3

Ter plaatse van het besluitvlak 'archeologie 3' gelden de volgende regels.

7.1 Bouwregels

7.1.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor nieuwe en de uitbreiding van bestaande bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en dieper dan -0,30 m, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

7.1.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 7.1.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.2.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;

- b. het uitvoeren van overige grond bewerkingen;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

7.2.2 Uitzondering vergunningsplicht

Het bepaalde in lid 7.2.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van deze verordening;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet dieper gaan dan 0,30 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 1.000 m² beslaan.

7.2.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

7.2.4 Onderzoeksplicht

Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend indien door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

7.2.5 Beoordelingscriteria

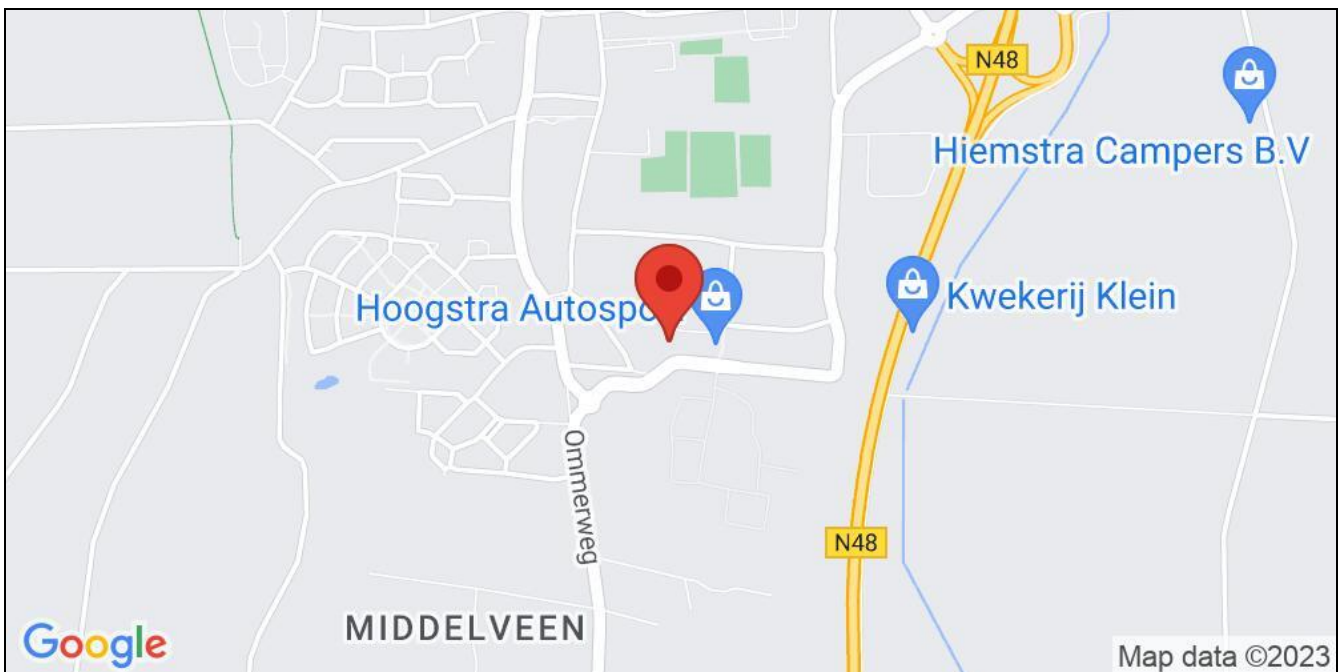
Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

7.2.6 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 7.2.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Locatie



Vorenstaande behelst vrijblijvende informatie. Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Wij kunnen niet instaan voor de juistheid of volledigheid van deze gegevens.