

Vrijblijvende informatie

BLAUWHEKKEN 1

OUD-GASTEL BORCHWERF ROOSENDAAL











VRIJBLIJVENDE INFORMATIE

BLAUWHEKKEN 1

OUD-GASTEL BORCHWERF ROOSENDAAAL

Algemeen : Bedrijvenpark Borchwerf is een hoogwaardig en representatief bedrijventerrein en ligt strategisch uitermate gunstig ten opzichte van de wereldhavens Rotterdam en Antwerpen, en de luchthavens Zaventem (Brussel) en Schiphol. Diverse bedrijven hebben zich hier al gevestigd, van grote kantoorhoudende organisaties op zichtlocaties tot zware industriële bedrijven in milieucategorie 5.

Object : Het hoogwaardige bedrijfsobject is gelegen op een uitstekende en prominente zichtlocatie op het Roosendaalse bedrijventerrein Borchwerf, aan de op- en afrit van de snelweg A17 (Roosendaal-Moerdijk).

Via het nationale snelwegennetwerk zijn de snelwegen A58 (Eindhoven-Tilburg-Breda-Bergen op Zoom-Vlissingen), A16 (Rotterdam-Breda-Antwerpen) eenvoudig te bereiken.

Oppervlakte : De totale verhuuroppervlakte van het object bedraagt circa 1.731 m² in units vanaf circa 222 m². De units kunnen naar eigen inzicht worden samengevoegd, ingedeeld en ingericht. De navolgende units zijn beschikbaar voor verhuur:

Unit A:

Bedrijfsruimte-kantoorruimte-showroom (begane grond): circa 144 m²

Bedrijfsruimte-kantoorruimte (1^e verdieping): circa 144 m²

Bedrijfsruimte-kantoorruimte (2^e verdieping): circa 144 m²

Totaal: circa 432 m²

Unit B:

Bedrijfsruimte (begane grond): circa 218 m² (inclusief optie kantoorruimte)

Kantoorruimte (begane grond): circa 52 m²

Kantoorruimte (1^e verdieping): circa 157 m²

Totaal circa 427 m²

Unit C:

Bedrijfsruimte (begane grond): circa 218 m² (inclusief optie van circa 28 m² kantoorruimte)

Kantoorruimte (begane grond): circa 52 m²

Kantoorruimte (1^e verdieping): circa 105 m²

Totaal circa 375 m²

Unit D:

Bedrijfsruimte (begane grond): circa 118 m²

Kantoorruimte (begane grond): circa 52 m²

Kantoorruimte (1^e verdieping): circa 105 m²

Totaal circa 275 m²

Unit E:

Bedrijfsruimte (begane grond): circa 118 m²

Kantoorruimte (begane grond): circa 52 m²

Kantoorruimte (1^e verdieping): circa 52 m²

Totaal circa 222 m²

Parkeren : Het object beschikt over ruim voldoende parkeervoorzieningen. Op eigen parkeerterrein zijn 32 parkeerplaatsen aanwezig.

Huurprijs : De huurprijs voor de bedrijfsruimte bedraagt € 55,- per m² per jaar exclusief BTW.

De huurprijs voor de kantoorruimte bedraagt € 90,- per m² per jaar exclusief BTW.

Unit A: EUR 3.240,- per maand, te vermeerderen met BTW

Unit B: EUR 2.570,- per maand, te vermeerderen met BTW

Unit C: EUR 2.180,- per maand, te vermeerderen met BTW

Unit C: EUR 2.660,- per maand, te vermeerderen met BTW (Turn-key)

Unit D: EUR 1.720,- per maand, te vermeerderen met BTW

Unit E: EUR 1.320,- per maand, te vermeerderen met BTW

De units kunnen naar eigen wens worden ingedeeld en op maat worden afgebouwd tegen lage opslagen.

Indexering : Jaarlijkse indexering op basis van de Consumenten Prijs Index (CPI) Alle Huishoudens (2006=100) samengesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Servicekosten : De kosten van gas, water en elektra zijn niet bij de huurprijs inbegrepen. Deze kosten dienen door huurder rechtstreeks aan de desbetreffende nutsinstellingen te worden voldaan. De units hebben een zelfstandige aansluiting.

Daarnaast bedragen de kosten voor het parkmanagement circa EUR 1,50 per m² per jaar, te vermeerderen met BTW. Dit voorschotbedrag aan servicekosten worden verrekend met de werkelijke kosten. Het parkmanagement bestaat uit het onderhoud van het openbaar groen en de beveiliging van het bedrijvenpark.

Voorzieningen: De kantoorruimte, bedrijfsruimte en showroom zijn casco gebouwd. In overleg met huurder kan de gewenste wijze van het voorzieningenniveau worden bepaald.

De vrije hoogte van de bedrijfsruimte in unit D bedraagt circa 6,10 m¹. De vrije hoogte van de bedrijfsruimte, kantoorruimte en showroom in unit A en de (optionele) kantoorruimte van de overige units bedraagt circa 3,0 m¹ op de begane grond en circa 2,8 m¹ op de verdieping.

De maximale vloerbelasting van de bedrijfsruimte bedraagt circa 2.000 kg per m² en van de kantoorruimte circa 500 kg per m².

Opleveringsdatum : In overleg, kan op korte termijn.

Huurperiode : In overleg.

Contract : Standaard R.O.Z. contract.

Voorbehoud : Een en ander geschiedt onder aanvaarding en uitdrukkelijk voorbehoud goedkeuring van verhuurder.

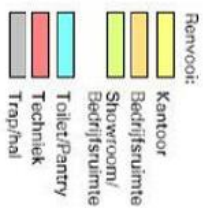
BTW : Indien huurder niet aan het 90% criterium voldoet, zal er van rechtswege sprake zijn van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. Alsdan wordt de overeengekomen kale huurprijs exclusief omzetbelasting, zodanig verhoogd dat het voor verhuurder ontstane financiële nadeel wordt gecompenseerd.

Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend bestemd voor geadresseerde. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

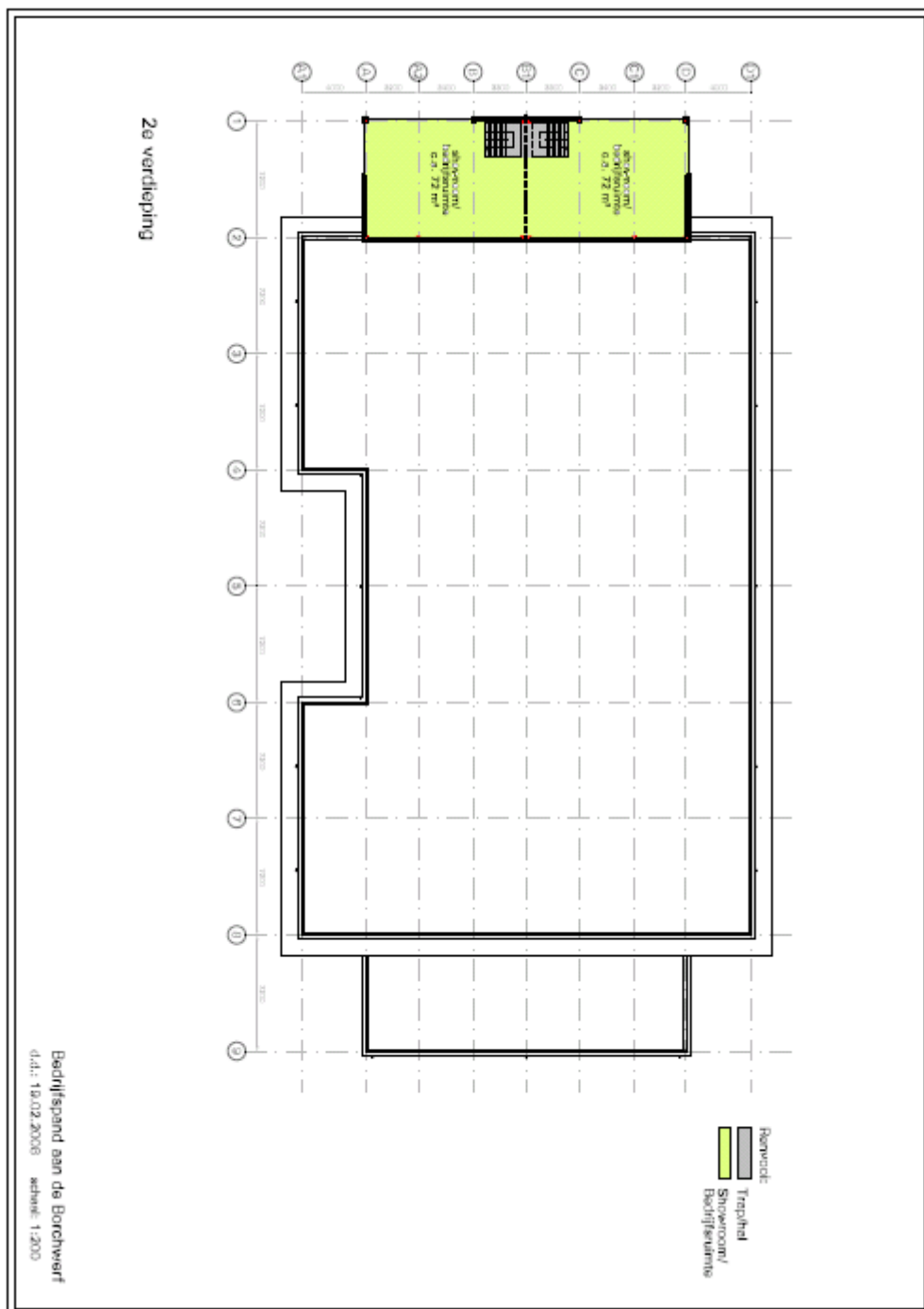
Van de Water Bedrijfsmakelaars B.V.
Keizerstraat 93, 4811 HL BREDA
T (076) 52 41 555
F (076) 52 41 550
E bog@vandewatergroep.nl
I www.vandewatergroep.nl

Voor meer informatie kunt u vragen naar:
De heer J.M.T.A. van Osch
Vastgoedadviseur Bedrijfshuisvesting

M 06 52 52 79 66
E j.vanosch@vandewatergroep.nl







3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in milieucategorie 3.1 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven en inrichtingen (SBI) (bijlage) binnen het aanduidingsvlak 'bedrijf van categorie 3.1', uitgezonderd Bevi-bedrijven;
- b. bedrijven in milieucategorie 3.1 en 3.2 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven en inrichtingen (SBI) (bijlage) binnen het aanduidingsvlak 'bedrijf van categorie 3', uitgezonderd Bevi-bedrijven;
- c. bedrijven in milieucategorie 4 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven en inrichtingen (SBI) (bijlage) binnen het aanduidingsvlak 'bedrijf van categorie 4', uitgezonderd Bevi-bedrijven;
- d. bedrijven in milieucategorie 4 en 5 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven en inrichtingen (SBI) (bijlage) binnen het aanduidingsvlak 'bedrijf van categorie 4 en 5', uitgezonderd Bevi-bedrijven;
- e. kantoren, met dien verstande dat deze deel moeten uitmaken van een bedrijf als bedoeld in sub a t/m d en het kantooroppervlak niet meer bedraagt dan 40% van het totale bedrijfsoppervlak met een maximum van 2000m²;
- f. zelfstandige kantoren met en zonder baliefunctie en zonder of met een matige publieksaantrekkende werking en met een matige of hoge auto-afhankelijkheid binnen het aanduidingsvlak 'kantoor'
- g. een milieustraat binnen het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van bedrijf - milieustraat';
- h. het aanleggen van een stamlijn binnen het aanduidingsvlak 'railverkeer';
- i. een gebouwde parkeervoorziening;

met de daarbij behorende:

- j. interne ontsluitingswegen;
- k. in- en uitritten;
- l. verkeersvoorzieningen, waaronder voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, straatmeubilair enabri's;
- m. groenvoorzieningen;
- n. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- o.. voorzieningen van openbaar nut.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. een seksinrichting;
- b. een (bedrijfs)woning;
- c. voor het opslaan, storten of bergen van materialen en producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. voor open opslag tenzij deze zodanig plaatsvindt dat de opslag niet zichtbaar is vanaf de openbare weg en aldus achter bebouwing plaatsvindt dan wel is afgeschermd door middel van goenvoorzieningen;
- e. het plaatsen van caravans;
- f. de uitoefening van een andere tak van handel (inclusief detailhandel), bedrijf of dienstverlening dan ingevolge het bepaalde in art. 3.1 is toegestaan;
- g. zelfstandige kantoren, behoudens op de gronden gelegen binnen het aanduidingsvlak 'kantoor';
- h. het vestigen danwel oprichten van Bevi-bedrijven;
- i. gokhallen, casino's, amusementshallen;

- j. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.a en daarmee samenhangend artikel 3.5.f, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een omgevingsvergunning voor het afwijken kan worden verleend ten behoeve van de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf dat is opgenomen in categorie 3.2 van de Staat van bedrijven en inrichtingen (SBI) indien deze, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot categorie 3.1 van de Staat van bedrijven en inrichtingen (SBI) ;
- b. een omgevingsvergunning voor het afwijken kan worden verleend ten behoeve van de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf, dat hoewel, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is aan categorie 3.1 van de Staat van bedrijven en inrichtingen (SBI) , niet in de Staat van bedrijven en inrichtingen (SBI) wordt genoemd;
- c. een omgevingsvergunning voor het afwijken kan worden verleend ten behoeve van de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf, dat gelet op de milieubelasting, naar omvang, aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is aan de bedrijven als genoemd in artikel 3.1;
- d. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

3.6.2 Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.b en daarmee samenhangend artikel 3.5.f, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een omgevingsvergunning voor het afwijken kan worden verleend ten behoeve van de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf dat is opgenomen in categorie 4 van de Staat van bedrijven en inrichtingen (SBI) indien deze, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot categorie 3.1 of 3.2 van de Staat van bedrijven en inrichtingen (SBI) ;
- b. een omgevingsvergunning voor het afwijken kan worden verleend ten behoeve van de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf, dat hoewel, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is aan categorie 3.1 of 3.2 van de Staat van bedrijven en inrichtingen (SBI) , niet in de Staat van bedrijven en inrichtingen (SBI) wordt genoemd;
- c. een omgevingsvergunning voor het afwijken kan worden verleend ten behoeve van de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf, dat gelet op de milieubelasting, naar omvang, aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is aan de bedrijven als genoemd in artikel 3.1;
- d. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

3.6.3 Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.a en b en daarmee samenhangend artikel 3.5.f voor de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf dat is opgenomen in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijven en

inrichtingen (SBI) , onder de volgende voorwaarden:

- a. de een omgevingsvergunning voor het afwijken uitsluitend mag worden verleend indien via een aan te leveren distributie planologisch onderzoek wordt aangetoond dat binnen een winkelcentrum, de woonbebouwing en/of een ander bedrijventerrein geen plaats is voor de vestiging c.q. uitoefening van het bedrijf;
- b. de maatvoeringseisen zoals bedoeld in dit artikel van toepassing blijven.

3.6.4 Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.c en daarmee samenhangend artikel 3.5.f, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een omgevingsvergunning voor het afwijken kan worden verleend ten behoeve van de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf dat is opgenomen in categorie 5 van de Staat van bedrijven en inrichtingen (SBI) indien deze, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot categorie 4 van de Staat van bedrijven en inrichtingen (SBI) ;
- b. een omgevingsvergunning voor het afwijken kan worden verleend ten behoeve van de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf, dat hoewel, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is aan categorie 4 van de Staat van bedrijven en inrichtingen (SBI) , niet in de Staat van bedrijven en inrichtingen (SBI) wordt genoemd;
- c. een omgevingsvergunning voor het afwijken kan worden verleend ten behoeve van de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf, dat gelet op de milieubelasting, naar omvang, aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is aan de bedrijven als genoemd in artikel 3.1;
- d. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

3.6.5 Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.d en daarmee samenhangend artikel 3.5.f, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een omgevingsvergunning voor het afwijken kan worden verleend ten behoeve van de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf dat is opgenomen in categorie 6 van de Staat van bedrijven en inrichtingen (SBI) indien deze, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot categorie 5 van de Staat van bedrijven en inrichtingen (SBI) ;
- b. een omgevingsvergunning voor het afwijken kan worden verleend ten behoeve van de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf, dat hoewel, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is aan categorie 4 of 5 van de Staat van bedrijven en inrichtingen (SBI) , niet in de Staat van bedrijven en inrichtingen (SBI) wordt genoemd;
- c. een omgevingsvergunning voor het afwijken kan worden verleend ten behoeve van de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf, dat gelet op de milieubelasting, naar omvang, aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is aan de bedrijven als genoemd in artikel 3.1;
- d. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

3.6.6 Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.c en d en daarmee samenhangend artikel 3.5.f voor de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf dat is opgenomen in categorie 3 van de Staat van bedrijven en inrichtingen (SBI) , onder de volgende voorwaarden:

- a. de een omgevingsvergunning voor het afwijken uitsluitend mag worden verleend indien binnen de gronden met de aanduiding 'bedrijf van categorie 3' geen plaats is voor de vestiging c.q. uitoefening van het bedrijf;
- b. de maatvoeringseisen zoals bedoeld in dit artikel van toepassing blijven.

3.6.7 Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.e en daarmee samenhangend artikel 3.5.f voor een kantoorvloeroppervlak van 60% van het totale bedrijfsoppervlak met een maximum van 2.500 m², waarbij op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - veld a' dit maximum 5.000 m² bedraagt, onder de voorwaarden dat:

- a. de verhoging van het kantoorvloeroppervlak noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
- b. aangetoond kan worden dat de verhoging van het kantoorvloeroppervlak geen extra verkeersaantrekkende werking geeft;
- c. aangetoond kan worden dat voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen.

