

Hammerstraat 48-4  
8161 PH Epe



Huurprijs € 1.250,00 per maand ex. BTW



**BuitenKamp**

woning- en bedrijfsmakelaardij

Stationsstraat 9, 8161 CP Epe, telefoon 0578 612 552  
[www.makelaardijbuitenKamp.nl](http://www.makelaardijbuitenKamp.nl), e-mail: [buitenKamp@wxs.nl](mailto:buitenKamp@wxs.nl)



# Omschrijving

Hammerstraat 48-4 Epe

Te huur: Bedrijfsruimte op de begane grond met kantoorruimte op de 1ste verdieping.

Op een prachtige locatie aan de Hammerstraat in Epe kunnen wij u  $\pm 103 \text{ m}^2$  bedrijfsruimte gelegen op de begane grond en  $52 \text{ m}^2$  kantoorruimte op de 1ste verdieping te huur aanbieden.

De bedrijfshal beschikt over een overheaddeur  $\pm 3.00 \times 3.00$  meter. De ruimte is keurig onderhouden en v.v. pantry en toilet.

Hammerstraat 48-4 te Epe is gelegen op het kleinschalige bedrijventerrein “de Kweekweg”. De unit heeft een uitstekende bereikbaarheid ten opzichte van N-309, A-50 en de A-28. Het industrieterrein van Epe heeft een uitstekende ontsluiting via de Meent. Steden zoals Deventer, Zwolle en Apeldoorn zijn alle binnen 20 minuten autorijden te bereiken. Het centrum van het dorp Epe ligt op ca. 1 kilometer.

Indeling:

Begane grond: entree met trapopgang naar boven – meterkast – toilet – ruime bedrijfshal met overheaddeur.

1st Verdieping: kantoorruimte – pantry.

Bestemming: Bedrijf, bedrijfscategorie 3.2

Oppervlakte begane grond  $\pm 103 \text{ m}^2$

Oppervlakte verdieping  $\pm 52 \text{ m}^2$

Vrije hoogte gedeeltelijk 6.80 meter en 3.50 meter.

Huurprijs: € 1.250,- per maand exclusief BTW en exclusief € 30,- servicekosten.

Huurtermijn in overleg met verhuurder.

Oplevering in overleg met verhuurder.

# Kenmerken

## Hoofdfunctie

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte

Voorzieningen: Overheaddeuren, toilet, pantry

Oppervlakte: 103 m<sup>2</sup>

In units vanaf: 103 m<sup>2</sup>

Vrije hoogte: 680 cm

Kantoorruimte aanwezig: Ja

Oppervlakte: 52 m<sup>2</sup>

Aantal verdiepingen: 1

## Gebouw

Naam gebouw: Bedrijfsverzamelgebouw

Hammerstraat

Bouwjaar: 2012

Onderhoud binnen: Goed

Onderhoud buiten: Goed

## Parkeren

Parkeerfaciliteiten: Voldoende parkeermogelijkheden op het bijbehorende terrein.

## Voorziening

Bank: Op 1000 m tot 1500 m

Ontspanning: Op minder dan 500 m

Restaurant: Op 500 m tot 1000 m

Winkel: Op 500 m tot 1000 m

## Bereikbaarheid

Snelweg afrit: Op 1500 m tot 2000 m

NS station: Op 5000 m of meer

Bushalte: Op 500 m tot 1000 m

Tramhalte: Op 5000 m of meer

Metrohalte: Op 5000 m of meer





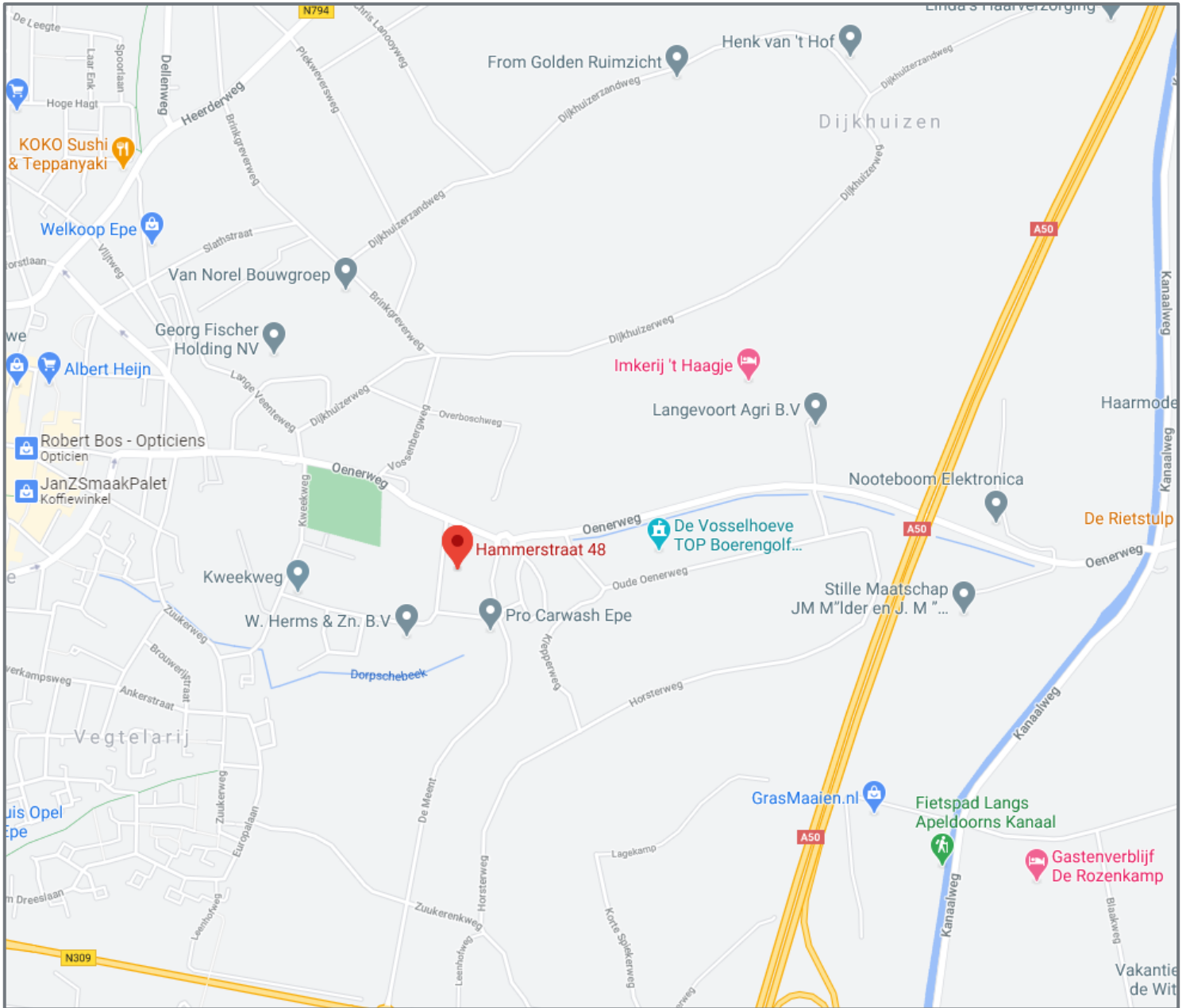


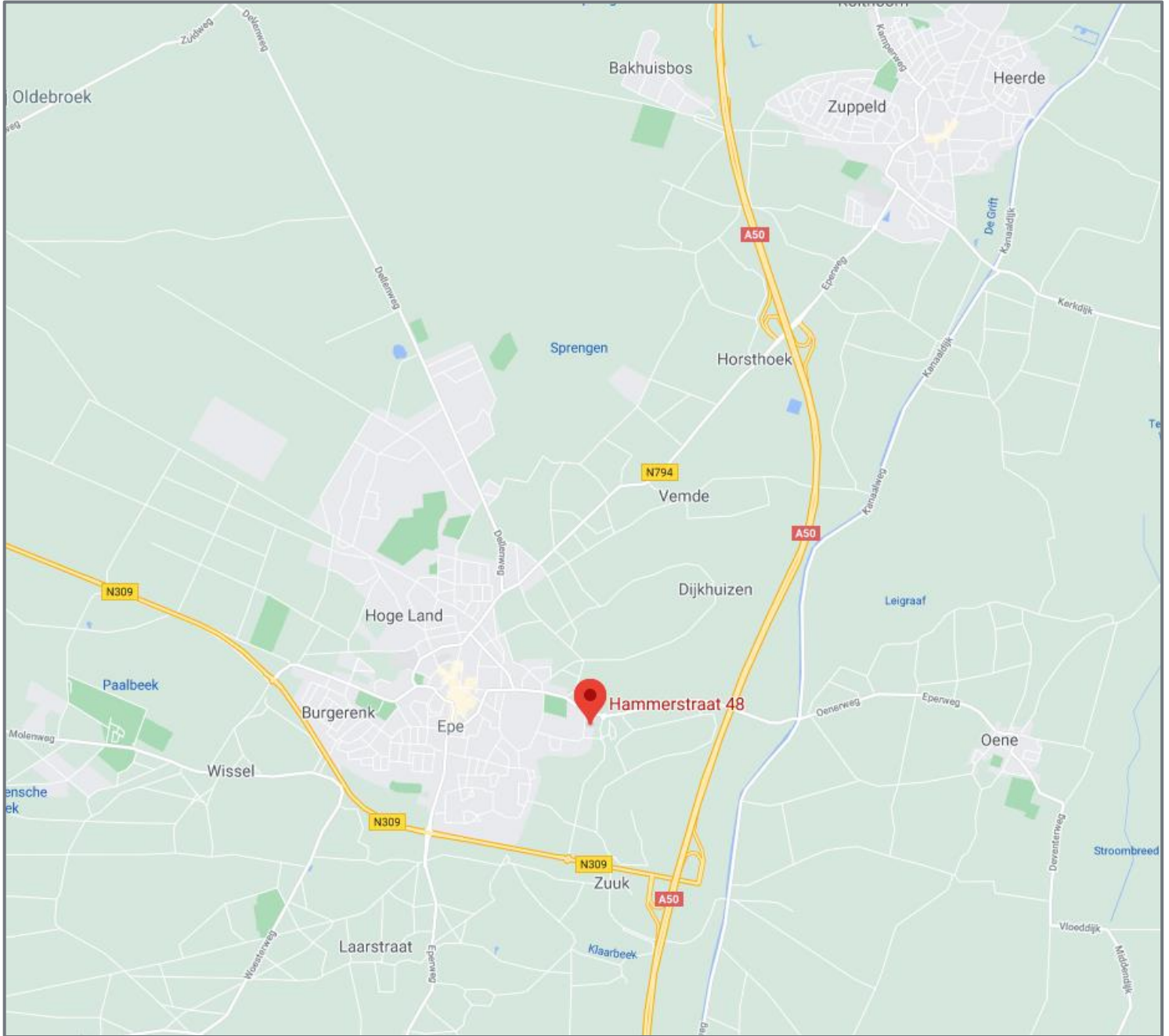






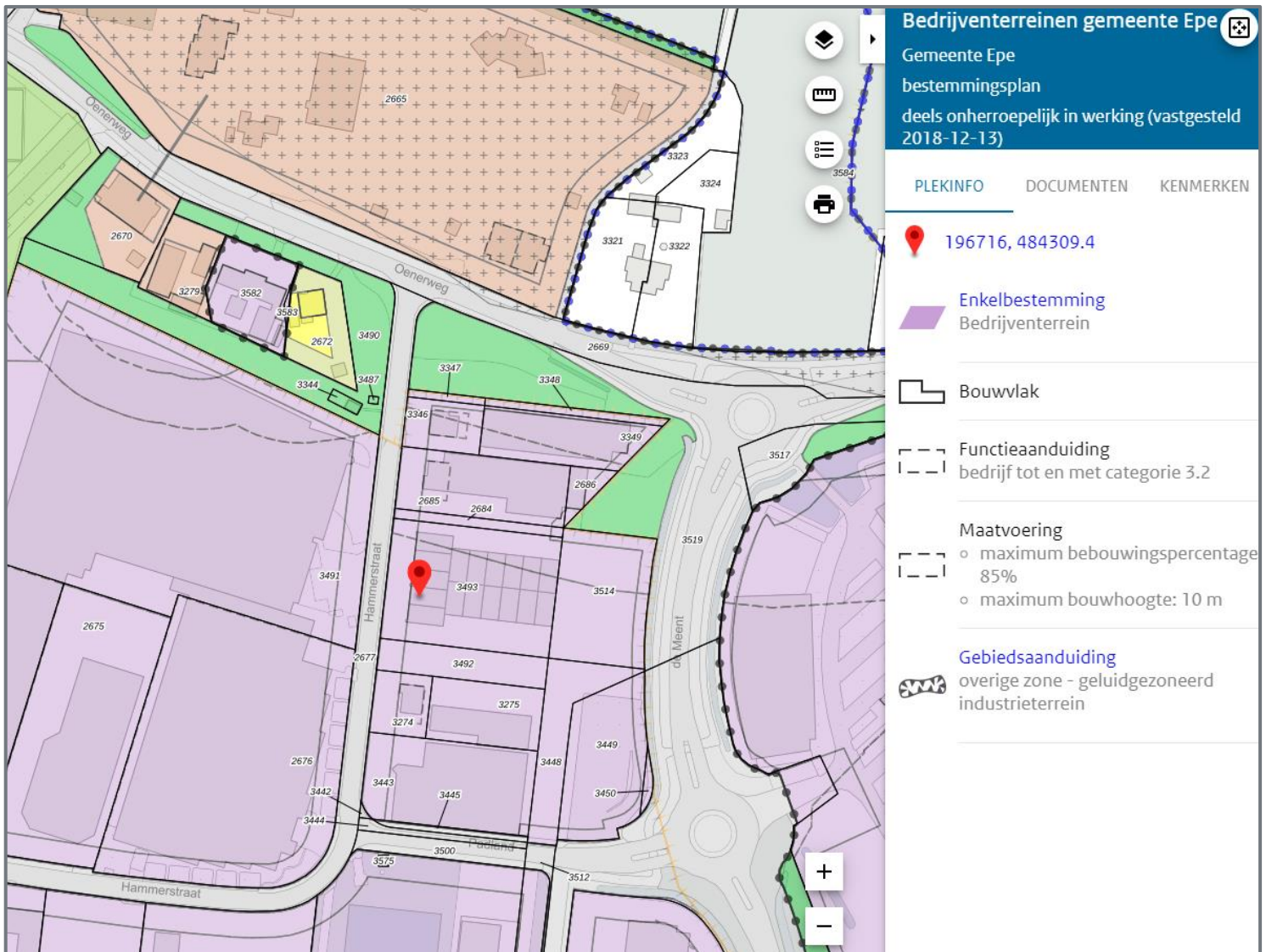
# Locatiekaart







# Bestemmingsplan Bedrijventerrein Gemeente Epe



# Artikel 4 Bedrijventerrein

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding:

<i>bedrijf tot categorie..</i>	<i>bedrijven behorende tot ....</i>
'bedrijf tot en met categorie 2'	bedrijven behorende tot milieucategorieën 1 en 2 van de <u>Staat van Bedrijfsactiviteiten</u>
'bedrijf tot en met categorie 3.1'	bedrijven behorende tot milieucategorieën 1 tot en met 3.1 van de <u>Staat van Bedrijfsactiviteiten</u>
'bedrijf tot en met categorie 3.2'	bedrijven behorende tot milieucategorieën 1 tot en met 3.2 van de <u>Staat van Bedrijfsactiviteiten</u>
'bedrijf tot en met categorie 4.1'	bedrijven behorende tot milieucategorieën 1 tot en met 4.1 van de <u>Staat van Bedrijfsactiviteiten</u>

- b. ter plaatse van de onderstaande functieaanduiding zijn de gronden ook bestemd voor de bijbehorende specifieke bedrijven:

<i>functieaanduiding</i>	<i>specifieke vorm van bedrijvigheid</i>
specifieke vorm van bedrijf - sbi1011	slachterijen en pluimveeslachterijen
specifieke vorm van bedrijf - sbi1015	vleeswaren- en vleesconservenfabrieken
specifieke vorm van bedrijf - sbi10821	verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk
specifieke vorm van bedrijf - sbi133	textielveredelingsbedrijf
specifieke vorm van bedrijf - sbi2012.1	Anorganische chemische grondstoffenfabriek niet vallend onder 'post-Seveso-richtlijn'
specifieke vorm van bedrijf - sbi203	verf, lak en vernisfabrieken
specifieke vorm van bedrijf - sbi2221	kunststofverwerkende bedrijven



specifieke vorm van bedrijf - sbi251	constructiewerkplaatsen
specifieke vorm van bedrijf - sbi251.1	constructiewerkplaatsen in een gesloten gebouw tot en met milieucategorie 3.2
specifieke vorm van bedrijf - sbi255	smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.
specifieke vorm van bedrijf - sbi2561	metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven
specifieke vorm van bedrijf - sbi2562	overige metaalbewerkende industrie
specifieke vorm van bedrijf - sbi37	rioolwaterzuiveringinstallatie
specifieke vorm van bedrijf - sbi383202	puinbrekerijen en malerijen, gedurende maximaal 12 maal per jaar en gedurende maximaal één etmaal per keer
specifieke vorm van bedrijf - sbi41	bouwbedrijf
specifieke vorm van bedrijf - sbi4520	carrosserieherstel
specifieke vorm van bedrijf - sbi45204	autoplaatwerkerijen
specifieke vorm van bedrijf - sbi4674	groothandel in ijzer - en metaalwaren en verwarmingsapparatuur
specifieke vorm van bedrijf - sbi494	goederenwegvervoer + opslag

- c. ter plaatse van de aanduiding '**overige zone - geluidgezoneerd industrieterrein**' gezoneerd industrieterrein;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - retailpark**':
1. perifere detailhandel;
  2. doelgericht bezochte, grootschalige detailhandel;
  3. leisurevoorzieningen, waaronder fitness- en sportscholen en kinderspeelhallen;
  4. bijbehorende en ondergeschikte horeca-activiteiten ten behoeve van de functies onder 1, 2 en 3;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van detailhandel - ABC**' detailhandel in ABC goederen;
- f. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - kringloopwinkel**' één bestaande kringloopwinkel met een maximale winkelvloeroppervlak van 935 m<sup>2</sup>;
- g. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - hoogspanningsstation**' een hoogspanningsstation;

- h. ter plaatse van de aanduiding '**horeca van categorie 1**' zelfstandige lichte horeca in categorie 1a van bijlage 4 Staat van Horeca-activiteiten;
- i. ter plaatse van de aanduiding '**kantoor**' zelfstandige kantoren;
- j. kantooractiviteiten ten dienste van en ondergeschikt aan de onder a, b, d, e en f genoemde bedrijvigheid, tot een oppervlak van 50% van de totale brutovloeroppervlakte van het bedrijf, met een maximum van 3.000 m<sup>2</sup> per bedrijf;
- k. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**' één bedrijfswoning;
- l. bedrijven ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen, met dien verstande dat deze in afwijking van het bepaalde in artikel 4.1 niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 2**';
- m. ter plaatse van de aanduiding '**nutsbedrijf**' een nutsbedrijf;
- n. productiegebonden detailhandel als nevenactiviteit, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, waarbij maximaal 20% van het bedrijfsvloeroppervlak als zodanig mag worden gebruikt;
- o. ondergeschikte en aan het bedrijf verbonden horeca-activiteiten in de vorm van een bedrijfskantine;
- p. duurzame energieopwekking al of niet op het dakvlak van gebouwen;
- q. ontsluitingswegen en calamiteitenroutes voor hulpdiensten;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'gronddepot' voor gronddepot;

met de daarbij horende:

- s. gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en open terreinen;
- t. tuinen, erven, terreinen en (vrachtwagen-)parkeervoorzieningen;
- u. groenvoorzieningen;
- v. geluidwerende voorzieningen;
- w. openbare nutsvoorzieningen;
- x. wegen, straten en paden
- y. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

## 4.2 Bouwregels

Op de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

### 4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van een gebouw geldt dat:

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' op de verbeelding is aangegeven, met dien verstande dat de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding '**nutsbedrijf**' niet meer dan 3 mag bedragen;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan maximaal het ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwingspercentage (%)**' aangegeven bebouwingspercentage;
- d. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 5 m dient te bedragen, met dien verstande dat voor bebouwing die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan op minder dan 5 m afstand van de perceelsgrens gelegen is, de bestaande afstand als minimum geldt;



#### 4.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden, naast het bepaalde in 4.2.1, bovendien de volgende regels:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**' is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal bedrijfswoningen' een ander aantal is aangegeven;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>3</sup>;
- c. de goothoogte van een vrijstaande bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6 m.

#### 4.2.3 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van een aanbouw, uitbouw en bijgebouw bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedraagt, dan wel de bestaande oppervlakte per bijgebouw zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan indien deze meer bedraagt;
- b. de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 5 m bedragen;
- c. bijgebouwen uitsluitend achter de voorgevel van de woning worden gebouwd, met dien verstande dat tevens de bestaande bijgebouwen voor de voorgevel zijn toegestaan;

#### 4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,50 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding '**maximum aanduiding erf- en terreinafscheiding (m)**' mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer dan 5 m bedragen met uitzondering van lichtmasten en antennes, waarvan de hoogte maximaal 10 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer dan 5,50 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van silo's, kranen, liften en afzuiginstallaties mag niet meer dan 15 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde (m)**' mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- g. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en opslag, mag ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde en opslag (m)**' niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- h. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - hoogspanningsstation**' mag niet meer dan 8 m bedragen.

#### 4.2.5 Reclame-uitingen

Voor bouwwerken in de vorm van reclame-uitingen aan de gevel van bedrijfsgebouwen geldt dat:

- a. per bedrijfsgevel maximaal 1 reclame-uiting is toegelaten, met een breedte van maximaal 60% van de gevelbreedte en maximale hoogte van 0,75 m;
- b. in het geval de reclame-uiting haaks op de gevel wordt aangebracht bedraagt de maximale oppervlakte van de reclame-uiting 1,5 m<sup>2</sup>;

- c. reclame-uitingen in de vorm van lichtbakken niet zijn toegestaan;

### 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden of
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid;
- g. de brandveiligheid.

### 4.4 Afwijken van de bouwregels

#### 4.4.1 bouwhoogte en afstand zijdelingse perceelsgrens

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 4.2.1 onder b voor het vergroten van de maximale bouwhoogte van gebouwen met ten hoogste 4 m.;
- b. 4.2.1 onder d voor het verkleinen van de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens;
- c. 4.2.4 onder a en b voor het verhogen van de maximale hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde te tot:
  - 1. maximaal 4 m voor terreinafscheidingen;
  - 2. maximaal 25 m voor antennes;
  - 3. maximaal 15 m voor lichtmasten;
  - 4. maximaal 20 m voor silo's.
- d. Een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.4.1 a tot en met c wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarden dat:
  - 1. de afwijking noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering of een efficiënt gebruik van het bouwperceel;
  - 2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
  - 3. dit geen bezwaar is uit het oogpunt van de brandveiligheid en de brand- en rampenbestrijding;
  - 4. specifiek in gevallen als bedoeld onder 4.4.1 onder c geen ernstige verstoring van het stedenbouwkundige en/of landschappelijke beeld optreedt.

#### 4.4.2 Reclame-uitingen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.5 onder a en b voor bouwwerken in de vorm van reclame-uitingen aan de gevel van bedrijfsgebouwen met een afwijkende vorm, maar alleen nadat de welstandscommissie hierover een advies heeft gegeven.

### 4.5 Specifieke gebruiksregels

#### 4.5.1 Algemeen

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in 4.1 wordt in ieder geval gerekend:



- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan bedoeld in artikel 4.1; hieronder wordt ook verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken als afhaalpunt, al dan niet met showroom, voor internetverkoop;
- b. bedrijvigheid in een hogere milieucategorie dan volgens 4.1 is toegestaan;
- c. risicovolle bedrijven;
- d. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag hoger dan 6 m, met dien verstande dat opslag uitsluitend is toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en de afstand van de opslag tot de perceelsgrens ten minste 2 m dient te bedragen;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- f. het gebruik van bedrijfswoningen als burgerwoning.

#### 4.5.2 Verdeling geluidruimte

Voor gronden met de aanduiding overige zone - geluidgezoneerd industrieterrein gelden ook de regels in artikel 18.1.

### 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 4.6.1 Detailhandel en horeca

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 4.5 onder a en voor de uitoefening van detailhandel in dagelijkse goederen tot maximaal 100 m<sup>2</sup> van het bedrijfsvloeroppervlak;
- b. 4.1 voor de uitoefening van onzelfstandige horeca-activiteiten als nevenactiviteit tot maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>;
- c. 4.1 onder o voor de uitoefening van zelfstandige horeca-activiteiten in categorie 1a van bijlage 4 Staat van Horeca-activiteiten, tot een maximale oppervlakte van 250 m<sup>2</sup>, uitsluitend op het bedrijventerrein Eekterveld;
- d. 4.1 onder e voor de uitoefening van detailhandel in ABC goederen op andere locaties dan ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van detailhandel - ABC**';
- e. voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld onder a, b, c en d gelden de volgende voorwaarden:
  1. er mag geen onevenredige verstoring plaatsvinden van de plaatselijke of regionale voorzieningenstructuur en een al bestaande verstoring mag niet worden vergroot;
  2. er mag geen onevenredige verkeers- of parkeeroverlast optreden;
  3. er mag geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden plaatsvinden.

#### 4.6.2 Vestigen risicovolle inrichting

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5 onder d en de vestiging van een risicovolbedrijf onder de volgende voorwaarden:

- a. het betreft de verplaatsing van een bestaand risicovol bedrijf van elders uit de gemeente;
- b. de PR 10-6 contouren moeten binnen de inrichtingsgrenzen van risicovolle bedrijven blijven, met uitzondering van gevallen waarin de PR 10-6 contour door het treffen van bronmaatregelen tot het technisch haalbare niveau is gereduceerd en binnen de bestemmingen Bos, Groen, Verkeer en/of Water blijft;

- c. voor toename van het groepsrisico door structurele toename van het aantal personen in het invloedsgebied of veroorzaakt door ontwikkeling of verandering van een bestaande bron geldt dat dit is toegestaan mits de toename van het groepsrisico conform het Besluit externe veiligheid vi kan worden verantwoord;
- d. het invloedsgebied van een nieuwe risicobron van belang voor het bepalen van het groepsrisico mag niet over gronden met de bestemmingen Wonen of Maatschappelijk vallen.

#### 4.6.3 Hogere milieucategorie

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 ten behoeve van de vestiging van bedrijven die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten vermeld zijn in één hogere categorie dan de toegelaten categorieën, mits de bedrijven naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de in lid 1 genoemde toegelaten bedrijven.

#### 4.6.4 Bedrijven die niet op de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen

- a. De vestiging van bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten vermeld zijn, maar naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de in lid 1 genoemde toegelaten bedrijven, is toegestaan.

#### 4.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd, dan wel nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de milieusituatie;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  5. de sociale veiligheid.
- b. de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijventerrein - hoogspanningsstation**' komt te vervallen, met dien verstande dat dit niet eerder mag gebeuren dan 2 jaar nadat vast is komen te staan dat de gronden ter plaatse van die aanduiding niet meer als zodanig worden gebruikt;
- c. de functieaanduiding als bedoeld in artikel 4.1 onder b op een perceel komt te vervallen, met dien verstande dat dit niet eerder mag gebeuren dan 2 jaar nadat vast is komen te staan dat de specifieke vorm van bedrijf niet langer voorkomt op dat perceel.