



**"HET IS HIER PRACHTIG WONEN.  
MIJN GEZIN HEEFT ALLE RUIMTE  
TERWIJL IK MIJN BEDRIJF  
LAAT GROEIEN!"**



## **BOUWKAVELS TE KOOP**

- **GESCHIKT VOOR  
WONEN EN WERKEN**
- **MILIEUKLASSE 1 EN 2**



**DENNIS SPIJKERS**

Tel. 0523-683210 • [info@areca-projecten.nl](mailto:info@areca-projecten.nl)

[www.areca-projecten.nl](http://www.areca-projecten.nl)

# WONEN EN WERKEN ZOALS U DAT WILT

De familie Spijkers heeft haar droom kunnen waarmaken: prachtig wonen en werken vlakbij huis, met alle ruimte om hun bedrijf te laten groeien. Precies op de manier zoals zij dat willen. En is dat niet de wens van elke ondernemer? In Dedemsvaart kan het!

## Ruime woon- en werkkavels

Het nieuwe "Einsteinstraat" is een gemengd bedrijvenpark. Aan de zuidkant zijn ruime kavels beschikbaar met plek voor een bedrijf met nieuwbouwwoning. De industriekavels aan de noordzijde bieden ondernemers die willen starten of hun bedrijf uitbreiden de kans hun ambities te verwezenlijken.

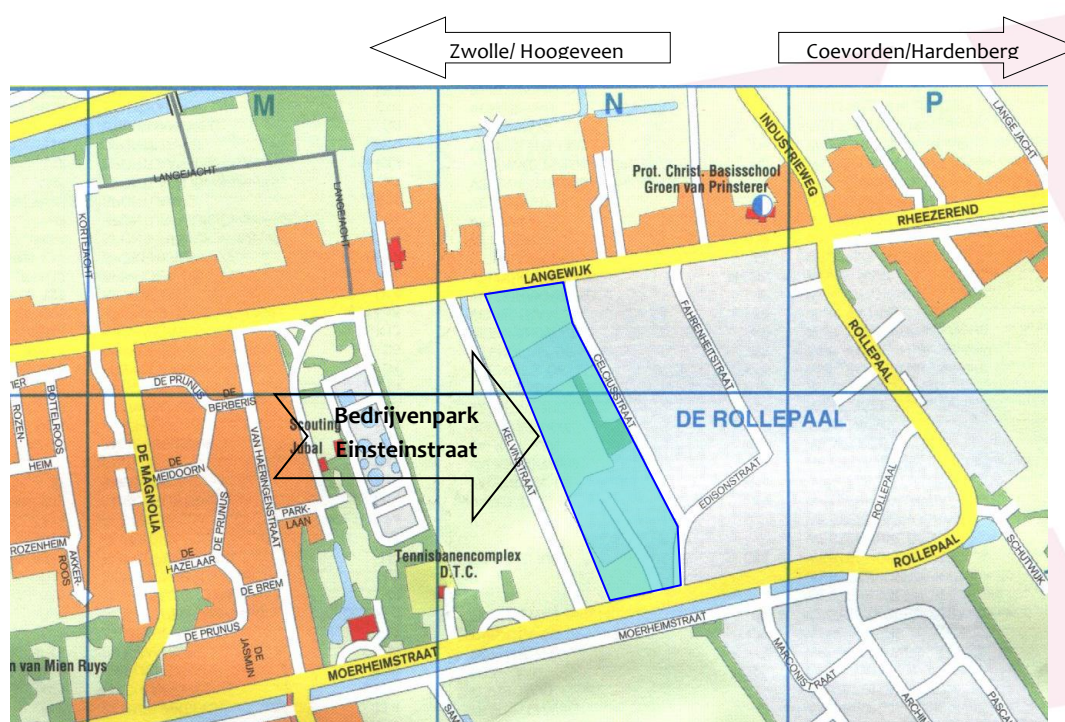
## Op een levendige locatie

Bedrijvenpark Einsteinstraat grenst aan het levendige industrieterrein "De Rollepaal" te Dedemsvaart. De nieuwe ontsluitingsweg heeft een aansluiting aan de Moerheimstraat, schuin tegenover de Galileïstraat. Aan de noordzijde sluit de Einsteinstraat aan op de Celsiusstraat. Hier bevindt u zich middenin de bedrijvigheid en uw bedrijf is optimaal bereikbaar.

## Maak uw eigen ideeën waar

Het zuidelijke woon- en werkkerrein wordt ontsloten door de weg en een groenstrook. Parallel aan de Einsteinstraat bevindt zich een strook van 15 meter diep. Hier kunt u uw nieuwe woning laten bouwen, geheel volgens wens en naar uw eigen idee. De grond is bouwrijp, dus u kunt uw plannen meteen verwezenlijken!

Bent u een startende ondernemer, hebt u plannen uw bedrijf uit te breiden of wilt u wonen en werken op een bedrijvige locatie, zoals u dat wilt? Dit is een unieke kans om aan uw plannen invulling te geven!



## HOE ZIET HET PLAN ERUIT?

Het nieuwe bedrijventerrein Einsteinstraat is gelegen in Dedemsvaart. Omdat het park grenst aan het bestaande industrieterrein “De Rollepaal” profiteert u volop van de bedrijvigheid en bestaande infrastructuur in de directe omgeving.

### **Karakter en ligging**

Einsteinstraat is een gemengd bedrijvenpark. In het midden en aan de noordzijde grenst het aan industrieterrein De Rollepaal. Langs de Moerheimstraat sluit het aan bij de huidige bebouwing. Deze bestaande bebouwing tot aan de Moerheimstraat bepaalt tevens de afstand van de nieuwe bebouwing tot aan dezelfde weg. Vrijwel het hele gebied wordt omringd door een brede sloot. Deze heeft een tweeledige functie. Het dient als berging en afvoer voor hemelwater en fungeert als vriendelijke afscheiding.

### **Ontsluitingsweg**

De ontsluitingsweg Einsteinstraat ligt schuin tegenover de Galileïstraat. Aan de noordzijde sluit de weg aan op de Celsiusstraat. Daarnaast heeft het een aansluiting aan de Moerheimstraat. Deze inrichting en ligging maken een goede ontsluiting voor de woningen en bedrijven mogelijk. Tegelijkertijd wordt het voorbijgaand verkeer ontmoedigd het terrein als doorgangsweg te gebruiken.

Omzoomd door een groenstrook slingert de Einsteinstraat zich over het bedrijvenpark. Parallel aan de weg loopt een strook van 15 meter diep. Op dit terrein kunt uw woning en/of kantoor laten bouwen.

### **Verkaveling**

De kavels zijn ruim van opzet. In het zuidelijke gedeelte van het bedrijvenpark kunnen bedrijven met woning op de kavel worden gebouwd. Het noordelijke gedeelte is uitsluitend bedoeld voor bedrijfsgebouwen. Dit gedeelte is al verkocht (wit). Op de kavels 17 en 18 mogen geen huizen worden gebouwd.



## Beschikbare woon/werkkavels Project Einsteinstraat.



## ARCHITECTUUR

Voor de bebouwing op bedrijvenpark Einsteinstraat is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Doel van dit plan is een hoge architectonische kwaliteit in het algemeen te bewerkstelligen. Daarnaast willen wij op deze manier een zo aantrekkelijk mogelijk woon- en werkmilieu creëren.

### **Voornaamste eis**

In het beeldkwaliteitsplan staat als voornaamste eis genoemd dat hoewel bedrijfswoningen en bedrijfshal wel aan elkaar vast gebouwd mogen worden, de woning zich als een apart bouwvolume moet manifesteren.

### **Kwaliteitsniveau**

Wat betreft het kwaliteitsniveau verwijzen wij naar het naastgelegen bedrijfsterrein rond de Kelvinstraat. Hier zijn recent woningen met bedrijfshallen gebouwd met eenzelfde soort verkaveling als op de Einsteinstraat.

### **Bouwvolgorde**

De bouw van bedrijfsgebouwen dient eerst plaats te vinden, gevolgd door de woningbouw - tenzij de bouw van bedrijfspand(en) en woning gelijktijdig plaatsvinden.



*Impressie bouw mogelijkheden.*

## INRICHTING

Wij willen van de Einsteinstraat een aantrekkelijke plek maken om te werken en te wonen. Om een hoge beeldkwaliteit te garanderen, hebben wij onderstaande richtlijnen opgesteld voor de inrichting van de kavels en het algemene terrein.

### Reclamevoering

De volgende eisen worden gesteld aan reclamevoering door bedrijven op het bedrijvenpark:

- Per bedrijf is één reclame-uiting toegestaan. Aan de situering en vormgeving van deze reclame-uiting worden hoge eisen gesteld.
- De reclames tegen de bedrijfsgebouwen aan zullen in de ontwerpfase van de gebouwen al ter beoordeling getoond moeten worden.
- Vrijstaande reclames zijn mogelijk.
- Lichtreclames dienen zoveel mogelijk te worden vermeden. Bovendien is het "aanlichten" van het gebouw/de gebouwen met een onverlichte reclame veelal mooier en wel zo effectief.
- Reclamevoering bovenop gebouwen is niet toegestaan.

### Bewegwijzering

Bij de ingang naar het terrein vanaf de Celsiusstraat komt één verwijsbord. Aan de Moerheimstraat wordt het terrein bewegwijzerd conform het huidige bebodingsbeleid van gemeente en de I.K.A.

### Verlichting

Ook verlichting speelt een rol in de beeldkwaliteit van het terrein. Hierover zijn de volgende bepalingen vastgesteld:

- Eén type lichtmast wordt toegepast in het gedeelte waar ook woningbouw is toegestaan (conform uitvoering Kelvinstraat).
- Verdere verlichting zal aansluiten bij de standaard verlichting op het industrieterrein De Rollepaal.
- In principe is gekozen voor wit licht op het industrieterrein. Dit type licht waarborgt de uitstraling en veiligheid voor zowel bewoners als bedrijven.
- De verlichting kan in de groenstrook worden geplaatst.

### Groen

Ook de inrichting van het groen zal aan de beoogde beeldkwaliteit beantwoorden. Er is daarom gekozen voor een grasstrook langs de wegen. In de groenstrook kunnen enkele laanbomen worden geplant. Omdat het trottoir aan één kant wordt aangelegd, zal de laanbeplanting enkel aan de andere zijde worden uitgevoerd.

Om het groene karakter van het park extra te benadrukken, verzoeken wij toekomstige eigenaren om hun erf af te scheiden met een haag (bij voorkeur bladverliezend).

## Bestrating

De weg is gemaakt van asfalt en is zes meter breed. Aan één kant wordt de weg voorzien van een groenstrook van ongeveer twee meter breed. Deze groenstrook fungeert tevens als afscheiding van privaat en openbaar terrein. Aan één zijde van de weg wordt een trottoir aangelegd.

De inritten van de kavels worden voorzien van een zwarte klinkerverharding. Zo is er binnen de 10 meter brede zone sprake van eenheid in kleur.

## Water

Met o.a. het Waterschap zijn de mogelijkheden voor berging, infiltratie en afvoer van water op locatie besproken.

- Oostzijde: Alle rioleringen kunnen worden aangesloten op de bestaande riolering in de Celsiusstraat.
- Westelijk gedeelte: Het hemelwater (dakafvoer) en vuilwater kan geloosd worden op het nieuw aan te leggen riool en IT riool bij de nieuw aan te leggen weg.
- Hemelwaterafvoer (bestrating) wordt afgevoerd via wadi/schouwpad.
- Voor de kavels die niet rechtstreeks af kunnen voeren, kunnen aanvullende eisen worden gesteld m.b.t. infiltratie.
- Voor wateropvang in noodgevallen of bij calamiteiten kunnen de parkeerplaatsen eventueel iets verlaagd worden aangelegd.

## Milieu

Bij het verlenen van de bouwvergunning en/of milieuvergunning zal scherp worden getoetst op de mate waarin het ecosysteem wordt belast bij eventuele calamiteiten en/of welke voorzieningen daarvoor worden getroffen.

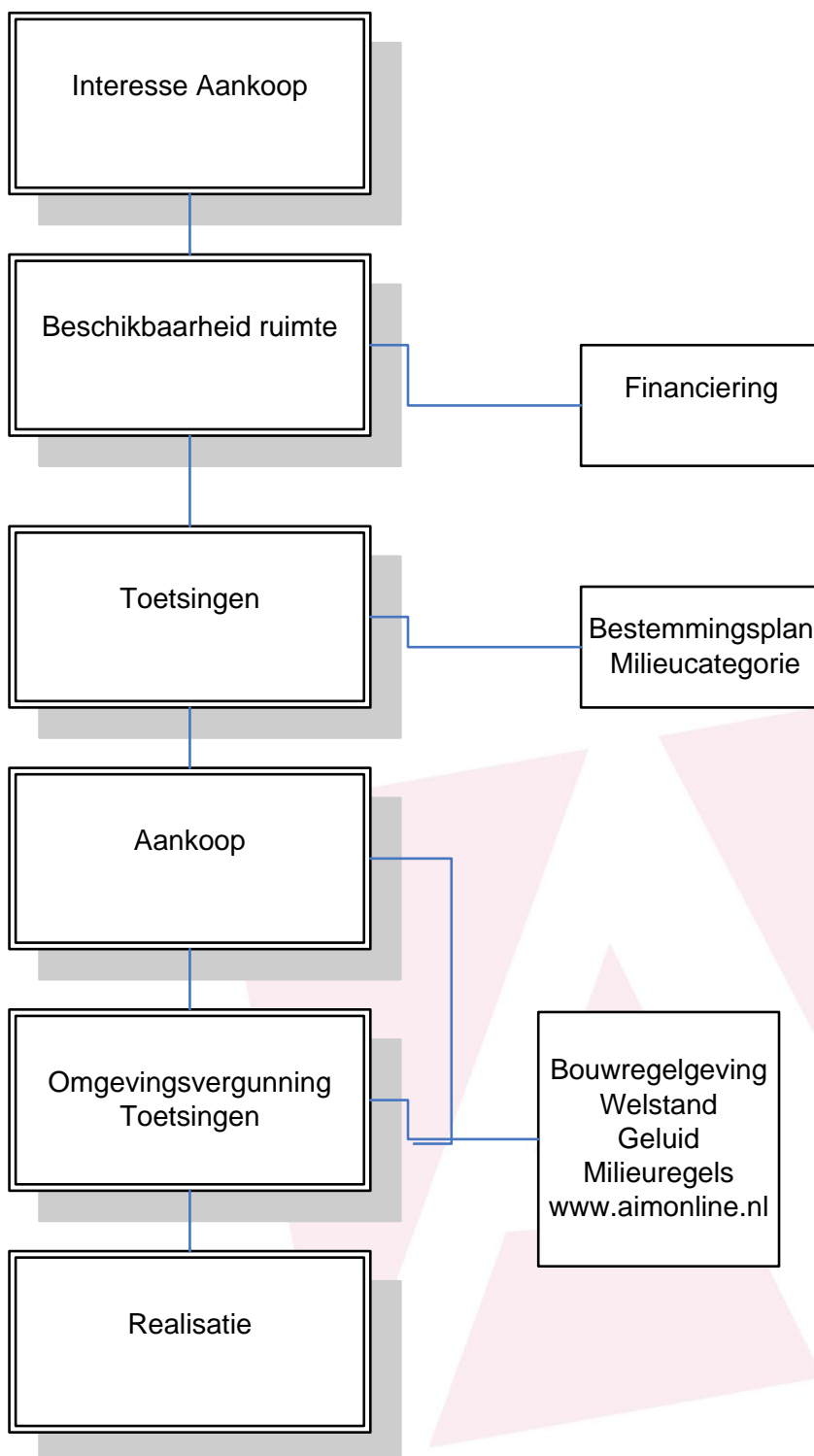


*Impressie bouwmogelijkheden.*

## STAPPENPLAN

U overweegt de aankoop van een bedrijventerrein. Om daadwerkelijk tot aankoop en realisatie van uw bedrijf te kunnen komen, is het maken van een aantal stappen noodzakelijk. Deze hebben wij zo volledig mogelijk voor u uitgewerkt.

Wij hopen u met onderstaand stroomdiagram een goede leidraad in uw besluitvorming te kunnen bieden!



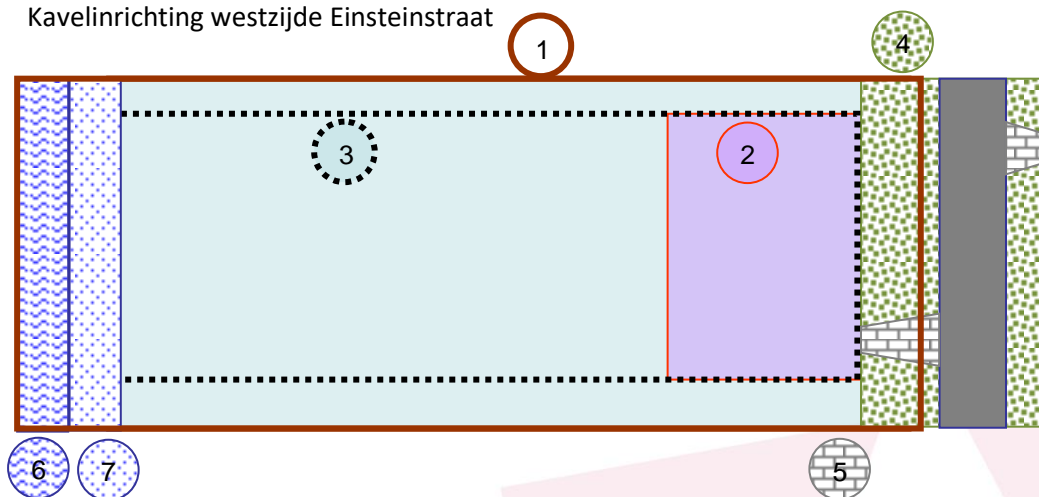


## KAVELINRICHTING

Over de inrichting van elk kavel zijn er binnen het bestemmingsplan de volgende voorwaarden vastgesteld:

- De afstand van een bedrijfsgebouw tot de bouwperceelgrens mag niet minder zijn dan 3 meter.
- De afstand van een bedrijfsgebouw tot de as van de openbare weg mag niet minder zijn dan 10 meter.
- Per bedrijf is slechts één bedrijfswoning toegestaan.
- De bedrijfswoning mag slechts gebouwd worden indien de bij hetzelfde bedrijf behorende bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van minimaal 250 m<sup>2</sup> voortijdig dan wel gelijktijdig met de bedrijfswoning worden gerealiseerd.
- De inritten (aanvraagverplichting bij de gemeente) moeten aan de wegkant minimaal 8 meter breed en aan de bedrijfskant 6 meter breed zijn.
- Voor de maximale bouwhoogte: Zie uittreksel bestemmingsplan.
- Parkeerruimte voor zowel bedrijfswagens als privévervoer wordt gerealiseerd achter de achtergevel van de bedrijfswoning.

Kavelinrichting westzijde Einsteinstraat



- 1 Perceelgrens
- 2 Strook waarbinnen woning, showroom en/of kantoor moet worden gebouwd.
- 3 Bouwblok bedrijfsgebouw
- 4 Groenstrook (6 meter)
- 5 Inrit. Tot aan kavelscheiding zelf te bepalen, aansluiting op openbare weg uitgevoerd conform gemeentelijke eis.
- 6 Sloot
- 7 Schouwpad/wadi

# UITTREKSEL BESTEMMINGSPLAN.

Bestemmingsregels<sup>1</sup>

## Artikel 3 Bedrijventerrein

### 1 Bestemmingsomschrijving

De voor “bedrijventerrein” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. lichte industrie, groothandel-, reparatie-, verhuur-, bouwnijverheid- en installatiebedrijven en dienstverlenende bedrijven, welke wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn op een afstand van 30 m van aangrenzende woongebieden;
- b. productie van daglichtconstructies, lichtstraten en daarmee samenhangende constructies en producten ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijventerrein – afwijkend gebruik”;
- c. fabricage, ontwikkeling, reparatie en verhuur van elektra, hydraulische en mechanische apparaten en producten op gebied van brand- en inbraakpreventie ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijventerrein – afwijkend gebruik”;
- d. verkeer en verblijf;
- e. groenvoorzieningen en water;
- f. openbare nutsvoorzieningen.

Onder de bedrijfsactiviteiten is detailhandel uitsluitend begrepen voorzover deze is aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit en ondergeschikt aan de activiteiten van het bedrijf.

Onder de bedrijfsactiviteiten is het vervaardigen en/of de opslag van vuurwerk niet begrepen.

In de bestemming zijn de volgende inrichtingen niet begrepen: - geluidzoneringsplichtige inrichtingen; - risicovolle inrichtingen. In de bestemming is tevens begrepen het graven van sloten en watergangen ten behoeve van de waterhuishouding.

Voorzover de gronden zijn aangegeven met “specifieke bouwaanduiding - afschermdende bebouwing” dient bebouwing te worden gebouwd met een zodanig afschermdende werking dat de Maximaal Toelaatbare Gevelbelasting op de woningen aan de Langewijk niet wordt overschreden vanwege de binnen het bestemmingsplan te ontwikkelen bedrijvigheid.

---

<sup>1</sup> Voor volledige beschrijving: Zie Bestemmingsplan. Uitbreiding Hakvoort Dedemsvaart

Ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting" zal een ontsluiting worden aangelegd. Bij de aanleg is een verschuiving ten opzichte van deze aanduiding met ten hoogste 25 m toegestaan.

De gronden ter plaatse aangeduid als "groen" en/of "parkeerterrein" zullen als zodanig worden ingericht.

De toelaatbaarheid van bedrijven met het oog op geur, stof, geluid en gevaar wordt bepaald aan de hand van de bij de regels gevoegde "staat van bedrijven".

Met het oog op een aanvaardbare afstand tot woongebieden zijn de categorieën 1 en 2 genoemd bij de afstand 30 m toelaatbaar.

Bedrijven die wat betreft geur, stof, geluid en gevaar vergelijkbaar zijn met de bedrijven genoemd in de categorieën behorende bij de aangegeven gebieden zijn zonder meer toelaatbaar. Deze vergelijkbaarheid moet blijken uit de door de aanvrager aangeleverde informatie.

## **2 Bouwregels**

a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

1. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd met dien verstande dat voorzover de gronden zijn aangegeven met "bedrijfswoning" geen bedrijfsbebouwing is toegestaan;
2. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3 m;
3. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 60% van het bouwperceel, met dien verstande dat de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing minimaal 250 m<sup>2</sup> bedraagt;
4. het bouwen van dienstwoningen is niet toegestaan;
5. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
6. de goothoogte bedraagt niet meer dan 7 m.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van reclame-uitingen niet meer dan 1,5 m bedraagt;
2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m.