

VERKOOPBROCHURE



HET HAZELAND 10-12 6931 KB WESTERVOORT

Ditters Fransen Makelaars
Kampsingel 3
6901 JC ZEVENAAR
Tel: 0316-524951

Ditters Fransen Makelaars
Wilhelminastraat 28
6942 BL DIDAM
Tel: 0316-221807

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Omschrijving

Op kleinschalig bedrijventerrein "Het Ambacht" rustig aan de rand van Westervoort, gunstig op slechts 2 kilometer afstand van de A12 gelegen, geheel luxe verbouwd en vergroot vrijstaand woonhuis (type bedrijfswoning) met zonnige tuin en 2 bedrijfsruimten.

De woning beschikt over een heerlijke woonoppervlakte van maar liefst 229 m², aangrenzend ligt er een groot terras met keurig aangelegde en onderhouds vrije zonnige tuin voorzien van veranda. Direct aangrenzend aan de woning liggen 2 bedrijfshallen resp. 260 m² en 100 m² begane grond en verdieping. Ideaal voor eigen gebruik als werklocatie en of voor de verhuur. Een van de 2 ruimten is momenteel verhuurd, 1 ruimte is momenteel verhuurd aan een betrouwbare huurder met 3 maanden contract welke eventueel overneembaar is, Dus desgewenst aanvaarding in verhuurde staat of leeg, aan u de keuze. Beide bedrijfshallen zijn voorzien van elektrische overheaddeuren. De gevels zijn uitgevoerd in geprofileerde stalen damwandbeplating en voorzien van sanitair, elektra en water. Er is voldoende parkeergelegenheid.

INDELING BEDRIJFSWONING:

BEGANE GROND: Entree, hal met trapopgang, luxe toilet, royale sfeervolle woonkamer met grote keramische vloertegel voorzien van comfortabele vloerverwarming en airconditioning, open haard, schuifpui naar groot zonneterras, open keuken voorzien van luxe in matzwart uitgevoerde inbouwkeuken voorzien van inductiekookplaat met geïntegreerde Bora afzuigunit, combi-stoomoven, heteluchtoven, koelkast, wijnklimaatkast, vaatwasmachine en quooker, eetkamer, berging en bijkeuken met gebruikelijke aansluitingen.

1E VERDIEPING: Overloop, ouderslaapkamer met dakterras en doorloop naar inloopkast (mogelijkheid extra slaapkamer) en toegang tot wellness badkamer met dubbele inloopdouche met infrarood/sunshower, duobad, dubbele wastafel en wandcloset, 2e slaapkamer met toegang tot balkon, 2e badkamer met inloopdouche, wastafel en wandcloset, 3e en 4e slaapkamer. Ook weer voorzien van airconditioning.

INDELING BEDRIJFSHAL:

Entree met overhead- en loopdeur, meterkast, 2 grote multifunctionele ruimte lichtstraat met kantoor en toilet.

BIJZONDERHEDEN: aanbouw 2021-2025, woonoppervlakte bedrijfswoning 229 m², overig in pandige ruimte 19 m², gebouw gebonden buitenruimte 24 m², NEN 2580 meetrapport beschikbaar, geheel hardhouten kozijnen met HR +/- beglazing, dak,- muur- en vloerisolatie, 36 zonnepanelen 440 WP 2024, stadsverwarming, bitumineuze dakbedekkingen vernieuwd 2023, camera beveiligingssysteem, buitenschilderwerk 2026, begane grondvloer en 2 badkamers voorzien van vloerverwarming, inbouwkeuken en badkamer 2023, Energielabel A+

Belangstelling? Neem vrijblijvend contact met ons op. Wij kijken graag samen met u naar de kansen en mogelijkheden teneinde uw droomhuis aan te kopen!

Bouwjaar woning	1991
Type woning	Geheel luxe verbouwd en vergroot vrijstaand woonhuis (type bedrijfswoning) met zonnige tuin en 2 bedrijfsruimten.
Perceeloppervlakte	1205 m ²
Inhoud	887 m ³
Bieden vanaf prijs	€ 895.000,= k.k.
Aanvaarding	In overleg

GEGEVENS

KEUKEN

Open keuken voorzien van luxe in matzwart uitgevoerde inbouwkeuken voorzien van inductiekookplaat met geïntegreerde Bora afzuigunit, combi-stoomoven, heteluchtoven, koelkast, wijnklimaatkast, vaatwasmachine en quooker

SANITAIR

Luxe toilet

BADKAMER

Badkamer met dubbele inloofdouche met infrarood/sunshower, duobad, dubbele wastafel en wandcloset

2e badkamer met inloofdouche, wastafel en wandcloset.

ISOLATIE

Geheel hardhouten kozijnen met HR +/- beglazing, dak-, muur- en vloerisolatie, 36 zonnepanelen 440 WP 2024, stadsverwarming, bitumineuze dakbedekkingen vernieuwd 2023

ONDERHOUD

Binnen / Buiten

Goed

Asbest

Geen asbest aanwezig

TUIN

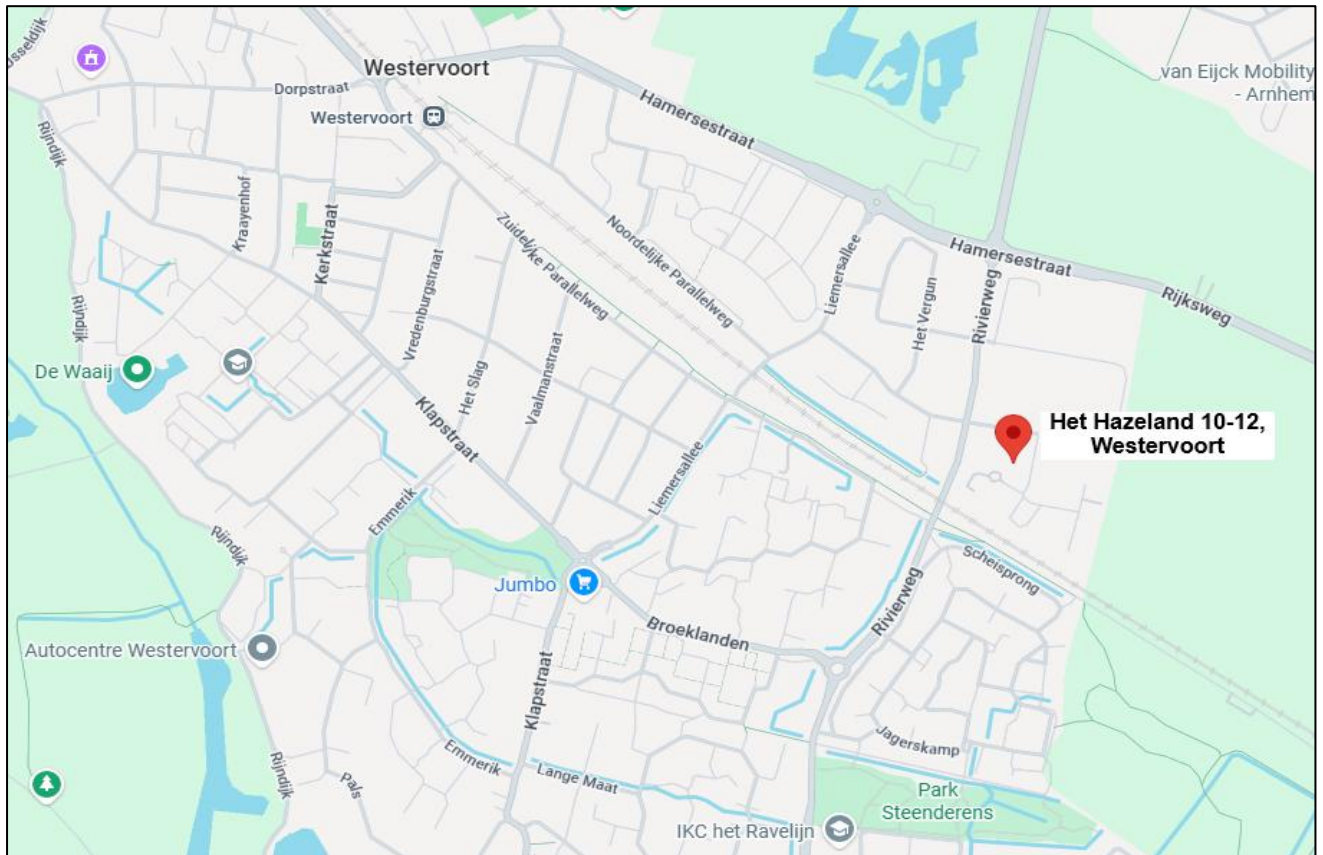
Ligging

Zuiden

Onderhoud

Goed

OMGEVING



WESTERVOORT is een plaats en gemeente in de Nederlandse provincie Gelderland. De gemeente telt 15.250 inwoners en heeft een oppervlakte van 7,85 km² (waarvan 1 km² water). Westervoort ligt ten zuidoosten van Arnhem; noordelijk van de Rijn, oostelijk van de IJssel, precies waar deze zich afsplitst. Het is van origine een heerlijkheid met de 'Heer van Westervoort' aan het hoofd. De gemeente maakt deel uit van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. Sinds december 2011 heeft Westervoort - na een tussenperiode van 75 jaar - opnieuw een treinstation. Sinds 2016 is Westervoort qua oppervlakte de kleinste gemeente van Nederland. Westervoort vormt samen met de gebieden van de gemeenten Zevenaar, Duiven, Doesburg en Montferland de streek De Liemers die totaal bijna 134.000 inwoners telt. Wie Westervoort bezoekt komt terecht in een stukje Nederland op de splitsing van Rijn en IJssel. Het landschap tussen die twee rivieren is overweldigend mooi met haar uiterwaarden en enorme wolkenpartijen boven de rivieren en Westervoort ligt er middenin. De Gemeente kent een strategische ligging in de nabijheid van de Europese hoofdtransportroutes tussen Rotterdam/Europoort enerzijds en het Ruhrgebied anderzijds. Westervoort beschikt over bedrijventerrein Het Ambacht. Westervoort heeft een directe aansluiting op de A12 en is gelegen nabij Arnhem, Duiven en Oosterbuur Duitsland. Het bedrijventerrein Het Ambacht is ontwikkeld vanaf de jaren tachtig. Het is een gemengd bedrijventerrein waarop deels wonen is toegestaan.

Eventuele transacties dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan opdrachtgever c.q. eigenaar van het object. Tot deze goedkeuring verleend is, zijn alle uitgebrachte aanbiedingen en/of voorstellen geheel vrijblijvend. Vastlegging koopovereenkomst model NVM, bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Het Hazeland 10-12, 6931 KB WESTERVOORT**

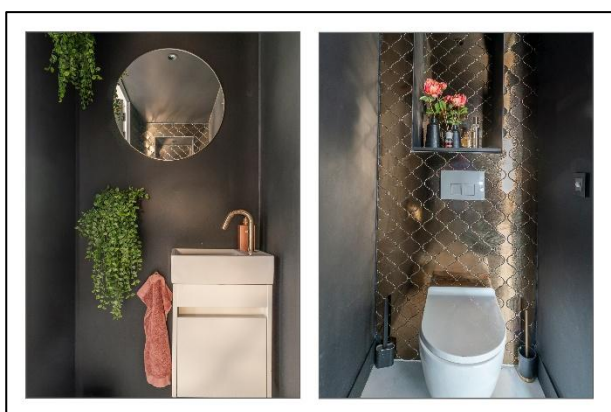
Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Inbouwkasten en losse kast keuken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering, te weten:				
- gordijnrails	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- overgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vitrages	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- jaloezieën	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (losse) horren/rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- screens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- rolluiken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- parketvloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- houten vloer(delen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Houtkachel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Gas)kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Designradiator(en)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Overig, te weten:				
- spiegelwanden badkamer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- schilderij ophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(gas)fornuis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
afzuigkap	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
magnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
combi-oven/combimagnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
koelkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
vriezer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
koel-vriescombinatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vaatwasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Quooker	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
koffiezetapparaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterontharder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- toiletrolhouder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- toiletborstel(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- fontein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- jacuzzi/whirlpool	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- stoomdouche (cabine) met sunshower + infrarood	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- planchet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- toiletkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- toiletrolhouder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- toilet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- toiletborstel(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kluis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie (camerasysteem)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie/camera bewaking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CV met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Airconditioning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Boiler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Close-in boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Luchtbehandeling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oplaadpunt elektrische auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting (Palmen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting (aan de woning)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overig				
Overige tuin, te weten:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (sier)hek	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vlaggenmast(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Intelligente thermostaten e.d.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stadsverwarming	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

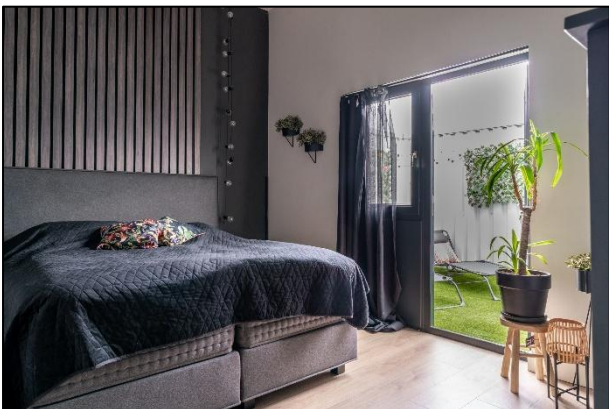
FOTO'S WONING



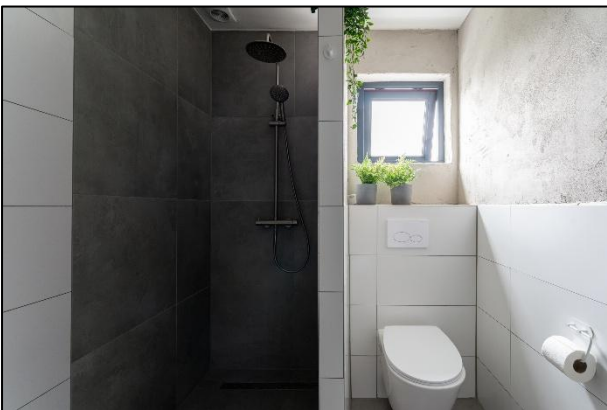
FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S BEDRIJFSHAL



PLATTEGRONDEN-Woning



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



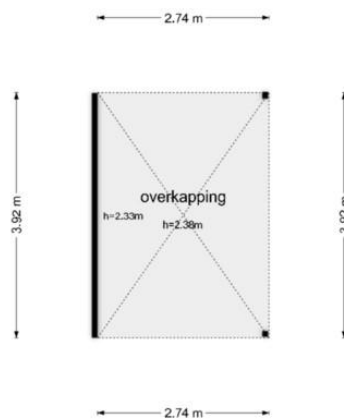
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objecten.nl

PLATTEGRONDEN



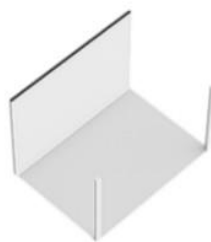
PLATTEGRONDEN

Het Hazeland 10 + 12 - Westervoort
Overkapping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenico.nl

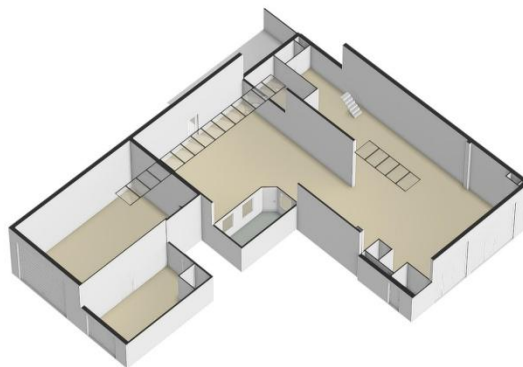
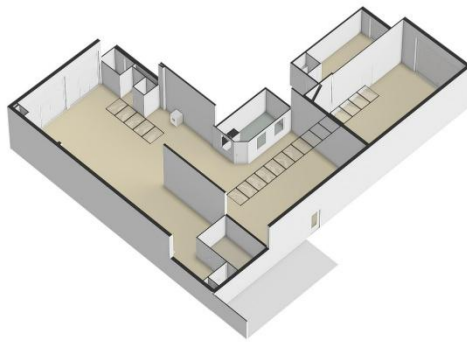
PLATTEGRONDEN



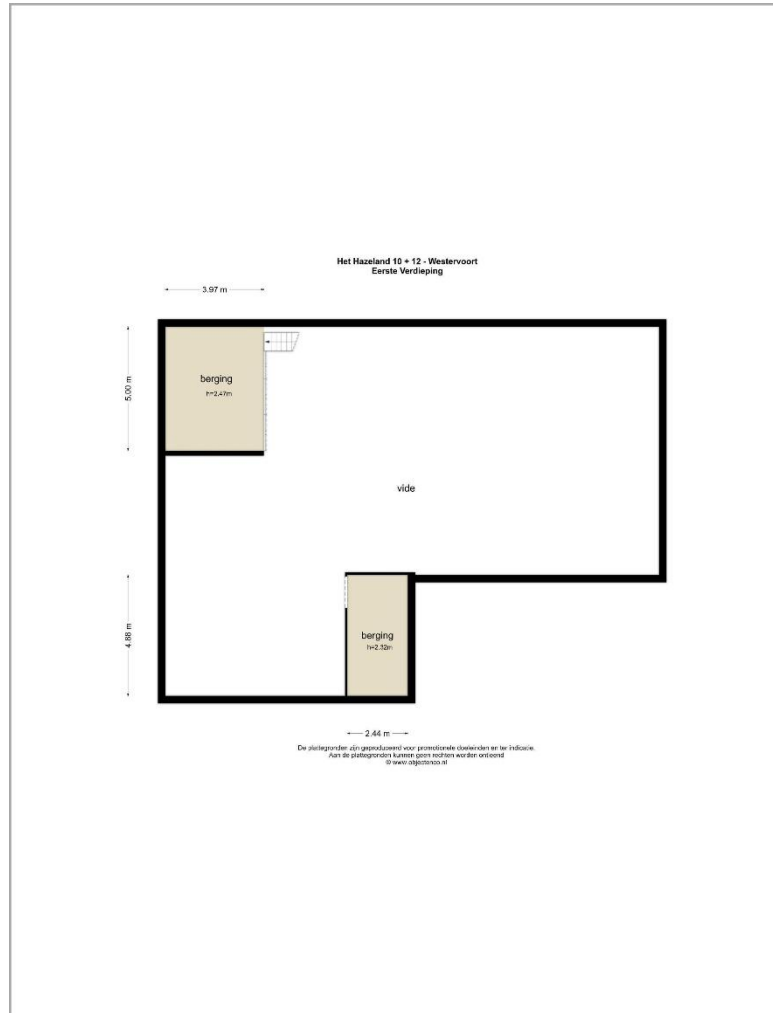
PLATTEGRONDEN-Bedrijfshal



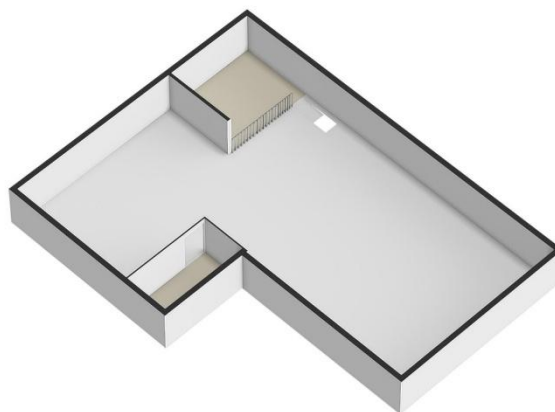
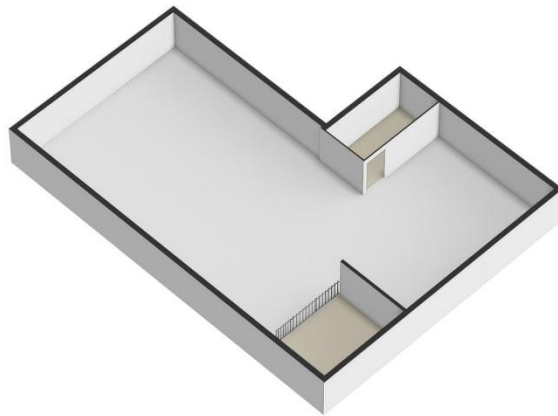
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



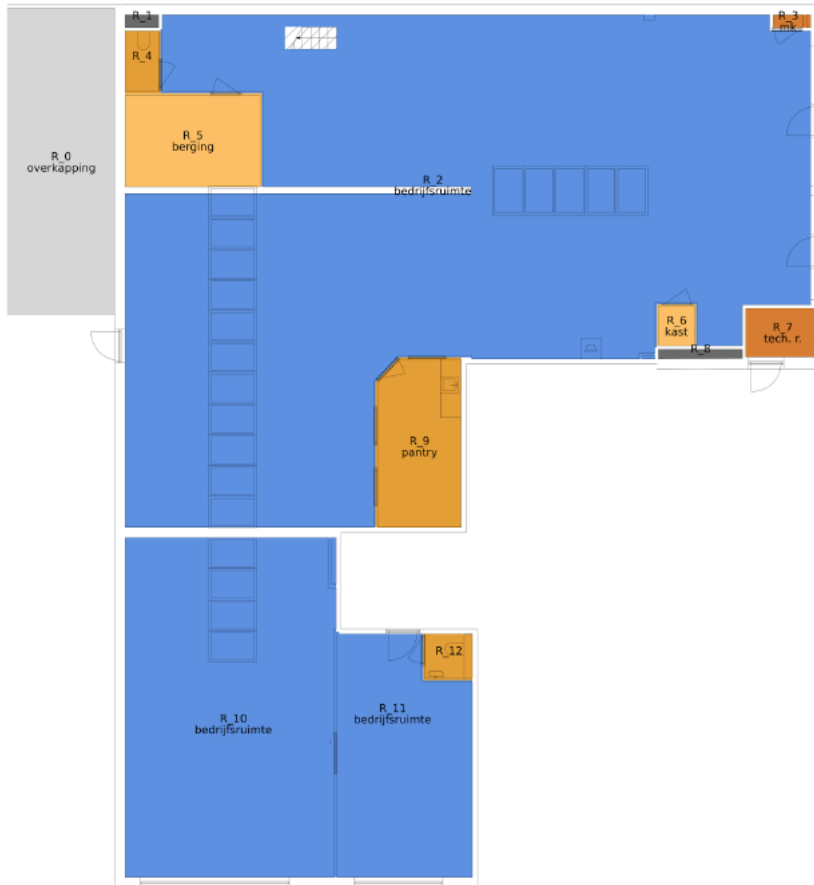
PLATTEGRONDEN



NEN2580 – Woning



NEN2580 – Bedrijfshal



KADASTRALE KAART

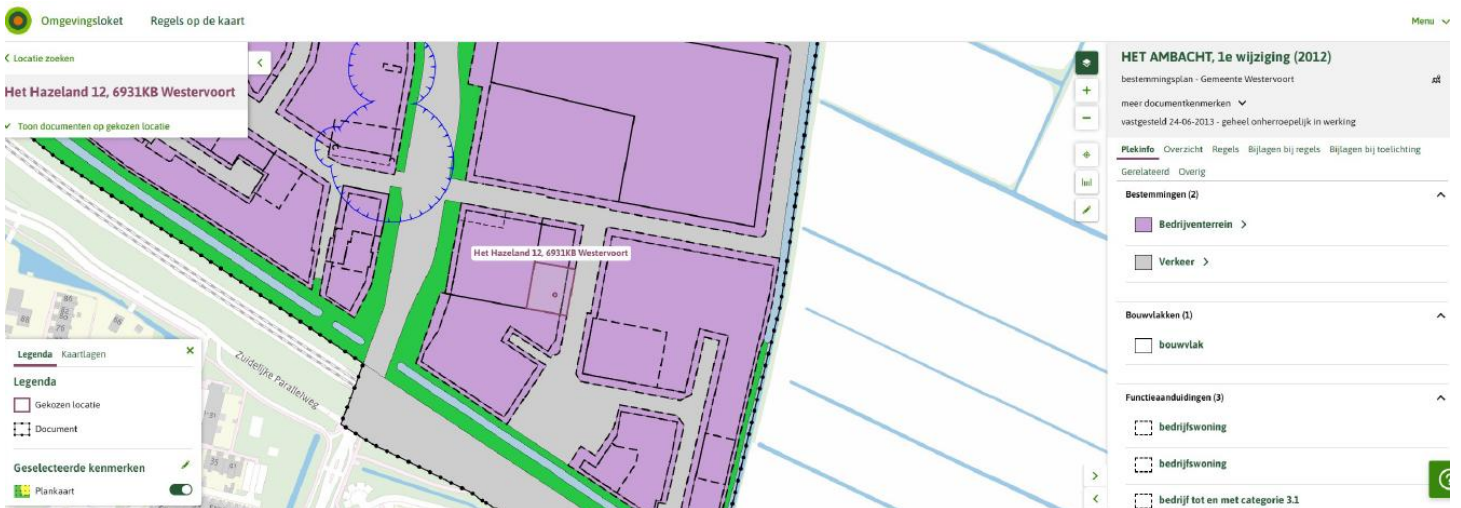
Kadastrale kaart

Uw referentie: Westervoort A 5607



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Westervoort Sectie A Perceel 5607</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>	
--	--	---

BESTEMMINGSKAART EN REGELS



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor Bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Bedrijven;

een verkooppunt van motorbrandstoffen;

kantoren;

detailhandel;

bedrijfswoningen, alsmede aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat de oppervlakte voor vrije beroepen beperkt is tot een maximum van 60 m² en niet vrije beroepen tot een maximum van 25 m² van het hoofdgebouw en/of het aangebouwde bijgebouw;

nutsvoorzieningen;

parkeervoorzieningen;

groenvoorzieningen;

paden en toegangswegen ten behoeve van het ontsluiten van bedrijven vanaf de in de bestemming Verkeer begrepen wegen;

met hierbij inbegrepen de bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen zoals tuinen, erven, verhardingen en conform de bepalingen in de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

Toegestane bedrijven

ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" zijn uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;

ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1" zijn uitsluitend bedrijven in de categorieën 1, 2 en 3.1 van de als bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;

ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - medische doeleinden", is een bedrijf ten behoeve van medische doeleinden toegestaan;

ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - recreatie-inrichting", is een recreatie-inrichting toegestaan;

ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - detailhandelsbedrijf in zonwering", is een bedrijf ten behoeve van de verkoop van zonweringen toegestaan;

ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - detailhandelsbedrijf in woningdecoratie", is een bedrijf voor de verkoop van artikelen in het kader van woondecoratie toegestaan;

ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - kringloopcentrum", is een kringloopcentrum is toegestaan;

ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - schoonheidssalon" is een schoonheidssalon toegestaan.

Verkooppunt motorbrandstoffen met LPG

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen met lpg" is een tankstation met verkoop van lpg toegestaan, met dien verstande dat:

uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "vulpunt lpg" is een vulpunt ten behoeve van de aflevering van lpg toegestaan;

uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - lpg afleverzuil" is een afleverzuil ten behoeve van lpg toegestaan;

uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - lpg reservoir" is een reservoir ten behoeve van de opslag van lpg toegestaan;

de doorzet aan lpg mag niet meer bedragen dan 1000 m³.

Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg" is een tankstation zonder de verkoop van lpg toegestaan.

Risicovolle inrichting

Risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van de inrichting genoemd in

artikel 4.1.2 onder b.

Vuurwerkopslag

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - vuurwerkopslag" is de opslag van vuurwerk toegestaan. De totale opslag van vuurwerk mag niet meer bedragen dan 10.000 kg.

Geluidzoneringsplichtige inrichtingen

Geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn niet toegestaan.

Bedrijfswoning

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is één bedrijfswoning toegestaan met een inhoud die niet meer mag bedragen dan 600 m³.

Kantoren

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend onzelfstandige kantoren toegestaan, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "kantoor", een kantoor is toegestaan.

Siertuin

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "tuin", is een siertuin toegestaan met een oppervlakte die niet meer mag bedragen dan 2500 m².

Kaveloppervlakte

De kavel grootte van bedrijven bedraagt minimaal 1000 m² en maximaal 5000 m², met uitzondering van het bedrijf ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein" waar de kavel grootte niet meer dan 8000 m² bedraagt.

Parkeren

Op eigen terrein dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid.

Detailhandel

Detailhandel is binnen deze bestemming uitsluitend toegestaan:

in de vorm van ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten; ter plaatse van de aanduidingen "verkooppunt motorbrandstoffen met LPG" en "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg", met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandelsactiviteiten niet meer mag bedragen dan 100 m²;

ter plaatse van de aanduidingen "specifieke vorm van bedrijf - medische doeleinden", "specifieke vorm van bedrijf - detailhandelsbedrijf in zonwering", "specifieke vorm van bedrijf - detailhandelsbedrijf in woningdecoratie" en "specifieke vorm van bedrijf - kringloopcentrum" en "specifieke vorm van bedrijf-schoonheidssalon";

detailhandel in volumineuze goederen is uitsluitend na verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.5.3 toegestaan.

Buitenopslag

Voor buitenopslag geldt het volgende:

buitenopslag is uitsluitend toegestaan achter de voorgevelrooilijn van het bedrijfsgebouw, mits de stapelhoogte niet meer bedraagt dan 5 m;

buitenopslag is niet toegestaan op een afstand van minder dan 5 m van de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "opslag", opslag tot in de zijdelingse perceelsgrens is toegestaan;

in aanvulling op het bepaalde onder a. is ter plaatse van de aanduiding "opslag" de buitenopslag van materialen, voorwerpen en stoffen ten behoeve van de verkoop aan derden toegestaan, mits:

a. de stapelhoogte niet meer bedraagt dan 6 m;

b. de oppervlakte van de buitenopslag niet meer bedraagt dan 6.500 m².

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Gebouwen

Voor (bedrijfs)gebouwen gelden de volgende bepalingen:

gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";

de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" is aangegeven;

de bouwhoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;

het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" is aangegeven;

de bouwhoogte en het bebouwingspercentage mogen per bouwperceel niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)" is aangegeven;

de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m;

de afstand van bedrijfsgebouwen tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m;

indien bedrijfsgebouwen niet aaneen worden gebouwd mag de onderlinge afstand niet minder dan 4 m bedragen.

4.2.3 Nutsgebouwen

Voor nutsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;

de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m².

4.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Bij een bedrijfswoning mogen bijgebouwen worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en uitsluitend achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning;

bijgebouwen zijn niet toegestaan binnen een afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens; de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag per bedrijfswoning niet meer bedragen dan 60 m²;

de goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 m bedragen.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m;

ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - luifel" mag de bouwhoogte van een luifel niet meer bedragen dan 6 m;

ter plaatse van de aanduidingen "verkooppunt motorbrandstoffen met lpg" en "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg" mag de bouwhoogte van een luifel niet meer bedragen dan 5,50 m;

ter plaatse van de aanduiding "zend-/ontvangstinstallatie" is een mast toegestaan met een hoogte die niet meer mag bedragen dan 40 m;

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van masten, reclame zuilen, etc. mag niet hoger zijn dan 8 m;

de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning ingangspartijen en erkers

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 onder a, teneinde de bouw van ingangspartijen en erkers buiten het bouwvlak mogelijk te maken, mits voldaan wordt aan het volgende:

de breedte van de ingangspartijen en erkers bedraagt niet meer dan 30% van de breedte van de voorgevel van het gebouw;

de diepte van de ingangspartijen en erkers bedraagt niet meer dan 1,5 m.

4.3.2 Omgevingsvergunning antennemasten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 sub b teneinde een antennemast met een bouwhoogte van maximaal 37,5 m toe te staan, mits de antennemast stedenbouwkundig inpasbaar is, er geen sprake is van negatieve landschappelijke effecten en in de directe omgeving geen mogelijkheden bestaan voor mastshoring.

4.3.3 Omgevingsvergunning mast op gebouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 onder b teneinde de oprichting van een mast op een gebouw toe te staan met een hoogte van niet meer dan 5 m.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming:

voor permanente of tijdelijke bewoning, indien het om vrijstaande bijgebouwen en / of bedrijfsgebouwen gaat;
voor de uitoefening van een seksinrichting;
voor het storten van puin of afvalstoffen;
als opslag- of bergplaats van stoffen en/of materialen en gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen;
als opslag van onklare dan wel aan hun normale bestemming onttrokken voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan.

4.4.2

Het bepaalde in artikel 4.4.1 c t/m e is niet van toepassing op:

het storten van puin ter realisering van de in het plan aangewezen bestemmingen;
het normale onderhoud en gebruik van open terreinen;
de tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig is voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangegeven bestemmingen;
de opslag ten behoeve van in het plan toegelaten bedrijfsvoering.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Omgevingsvergunning Staat van bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1.2 onder a, voor het toestaan van bedrijven die niet zijn opgenomen in de als bijlage toegevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten en bedrijven die zijn opgenomen in een categorie hoger dan de ingevolge 4.1.2 onder a toegelaten categorieën, mits deze bedrijven naar aard, milieubelasting en ruimtelijke impact vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats;
risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan;
geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn niet toegestaan;
het bevoegd gezag wint, met betrekking tot de vraag of de bedrijven naar aard, milieubelasting en ruimtelijke impact vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven, advies in van een onafhankelijk deskundige.

4.5.2 Omgevingsvergunning kavelgrootte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1.2. sub j, teneinde bedrijven toe te staan met een kavel grootte van maximaal 10.000 m², mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden plaats en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
de verkeersveiligheid komt niet in het gedrang;
er moet worden aangetoond dat uitbreiding noodzakelijk is gelet op de bedrijfsvoering en dat uitbreiding op de huidige locatie niet mogelijk of gewenst is;
het door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de kavelgrootte is niet mogelijk voor detailhandel in volumineuze en brandgevaarlijke goederen.

4.5.3 Omgevingsvergunning volumineuze detailhandel

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1.2 onder I teneinde detailhandel in volumineuze goederen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

volumineuze detailhandel is uitsluitend toegestaan indien de parkeerbehoefte op eigen perceel kan worden opgevangen. Voor het parkeren ten behoeve van volumineuze detailhandel gelden de volgende normen:

Type bedrijf Min

Showroom 1,6 per 100 m2 bvo

Grootschalige detailhandel 6,5 per 100 m2 bvo

het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en de parkeersituatie ter plaatse;

alle aanwezige parkeerplaatsen op het bedrijfsperceel dienen bereikbaar te zijn via maximaal 2 in- en uitritten;

parkeerplaatsen moeten gecombineerd worden met groenvoorzieningen. Bij dwarsparkeren op regelmatige afstand tussen de vakken, als strook achter de vakken of aan de straatzijde (bij een parallelweg op eigen terrein). Bij parkeren naast de bebouwing door een groenvoorziening tussen het parkeerterrein en het openbaar gebied;

buiten uitstalling grenzend aan het openbaar gebied mag maximaal 20% van de oppervlakte van de voorruimte (ruimte tussen bebouwing en openbaar gebied) beslaan en moet zorgvuldig worden vormgegeven. Uitzondering hierop vormen de kavels aan de Rivierweg en de Hamerseweg. Daar is uitstalling grenzend aan het openbaar gebied toegestaan tot maximaal 70% van de oppervlakte van de voorruimte;

de afstand tussen de uitstalling en het openbaar gebied moet maximaal 3 meter bedragen;

het plaatsen van uitstalling op parkeerplaatsen is verboden;

de ruimtelijke uitstraling is passend binnen de omgeving;

de detailhandel levert geen onevenredige belemmeringen op voor de bedrijfsuitoefening van bedrijven in de omgeving.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Wijziging bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de in het plan opgenomen aanduiding "bedrijfswoning" te verwijderen indien het gebruik als bedrijfswoning is beëindigd.

4.6.2 Wijziging bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de in het plan opgenomen aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - medische doeleinden", "specifieke vorm van bedrijf - recreatie-inrichting", "specifieke vorm van bedrijf - detailhandelsbedrijf in zonwering", "specifieke vorm van bedrijf - detailhandelsbedrijf in woningdecoratie", "specifieke vorm van bedrijf - kringloopcentrum" en "kantoor" te verwijderen indien het daadwerkelijke gebruik ten behoeve van de betreffende aanduiding is beëindigd.

4.6.3 Wijziging vulpunt, reservoir, afleverzuil

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de in het plan opgenomen aanduidingen "vulpunt lpg", "specifieke vorm van bedrijf - lpg afleverzuil" en "specifieke vorm van bedrijf - lpg reservoir" en "verkooppunt motorbrandstoffen met lpg" te verwijderen indien het daadwerkelijke gebruik ten behoeve van de aanduidingen is beëindigd.

Enkele belangrijke punten:

Mededelingsplicht / onderzoeksplicht:

De informatie in deze brochure is verkregen van de eigenaar / verkoper van het object en uit eigen waarnemingen ter plaatse. De verkoper heeft de plicht om de koper naar beste weten te informeren. Op de koper rust een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de woning en haar omgeving.

In dit kader verdient het aanbeveling dat de koper een (bouwkundige) deskundige inschakelt; eventuele nadelige gevolgen van het niet inschakelen van een deskundige door de koper kunnen de verkoper en zijn makelaar niet worden aangerekend. In onze koopaktes wordt daarom standaard de volgende clausule opgenomen.

"Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het nalaten hiervan voor eigen risico van de koper is.

Een bod uitbrengen:

Een vraagprijs dient gezien te worden als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs brengt niet automatisch een koopovereenkomst tot stand. De verkoper kan beslissen of het bod wel of niet wordt aanvaard of kan een tegenvoorstel doen.

Biedverloop:

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning:

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over koopsom, levering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Koopakte:

De koopakte wordt, tenzij anders overeengekomen, opgesteld door de verkoopmakelaar volgens de regels van de Nederlands Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Indien op verzoek van de koper een voorbehoud wordt gemaakt ter verkrijging van een hypothecaire lening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG) zal hiervoor –tenzij expliciet anders overeengekomen – een maximum termijn van zes weken na totstandkoming van de overeenstemming in de koopakte worden opgenomen.

In alle koopovereenkomsten die door bemiddeling van Ditters Franssen Makelaars worden gesloten, zal standaard een waarborgsom of bankgarantie ter hoogte van 10% van de koopsom worden opgenomen. Koper dient uiterlijk zeven weken na de totstandkoming van de overeenstemming hiervoor zorg te dragen.

Bedenktijd:

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen in het kader van de consumentenkoop wordt in de koopakte een clausule opgenomen, waarin is bepaald, dat de koper binnen een bepaalde periode - na de ontvangst van de getekende koopakte-gerechtigd is de koop te ontbinden. In de koopakte kan worden opgenomen, dat ook ten behoeve van de verkoper een dergelijke bedenktijdclausule zal gelden.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen:

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Relevante informatie uit het eigendomsbewijs is ter inzage via de makelaar.

Bij appartementen spelen diverse achterliggende documenten een rol, zoals de splitsingsakte, het reglement en de stukken van de V.V.E. Het verdient aanbeveling zich hierover te laten informeren.

Bouwkundige risico's:

Indien de woning gebouwd is in de periode 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals, Kwaaitaal-, Omnia-, of Mantavloeren.

Er is gebleken dat in gebieden met hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.

Indien de woning is gebouwd in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwijs asbest houdende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee brengen. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Voor objecten van 30 jaar of ouder zal in de koopakte de algemene ouderdomsclausule worden opgenomen, hetgeen -beknopt- betekent, dat aan deze objecten lagere eisen aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden.

Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks:

Voor zover de verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor opslag van (vloe-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook.

Toelichtingsclausule NEN258:

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.