



Overal thuis



Koopsom € 495.000 k.k.

WONING MET WINKELRUIMTE | BEEK EN DONK Kapelstraat 36

Vestiging Aarle-Rixtel
Dorpsstraat 8a
5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 - 38 66 00
E info@berkkerkhof.nl



Van den Berk & Kerkhof
laat u graag kennismaken met deze...

WONING MET WINKELRUIMTE

Kenmerken

Winkelruimte	ca. 90 m²
Woning	ca. 223 m²
Totaal	ca. 314 m²
Bouwjaar	1962
Bungalow	ca. 70 m² (optioneel)
Bouwjaar	1975
Bijzonderheden	Bungalow met tuin aan Hofpad 2 (optioneel)
Energielabel	Winkel: D
	Woning: D
	Bungalow: F



Te koop

Unieke combinatie van wonen, ondernemen en uitbreidingsmogelijkheden aan de Kapelstraat 36 te Beek en Donk

Voor ondernemers die wonen en werken willen combineren, biedt Kapelstraat 36 in Beek en Donk een uitstekende kans. Dit veelzijdige pand bestaat uit een royale winkelruimte van ca. 90 m², een ruime woning van ca. 223 m² verdeeld over meerdere verdiepingen en een garage.

Door de omvang, de multifunctionele indeling en de centrale ligging is dit object uitermate geschikt voor ondernemers die wonen en werken willen combineren, maar ook voor kopers die op zoek zijn naar een ruim familiehuis met extra mogelijkheden voor kantoor, praktijk of mantelzorg.

Optioneel

Een tuin met prieeltje en een geschakelde bungalow aan de achterzijde van het perceel, met adres Hofpad 2.

€ 279.000,- k.k.

- Woon/winkelruimte totaal: ca. 314 m²
- Winkelruimte: ca. 90 m²
- Woning: ca. 223 m²
- 9 kamers
- Garage

Optioneel

- Geschakelde bungalow (ca. 70 m²) gelegen aan Hofpad 2
- 3 kamers
- Met royale tuin en prieeltje

Indeling en oppervlakten





Winkelruimte





Kantoorruimte 1





Kantoorruimte 2



Aan de voorzijde bevindt zich de winkelruimte met grote etalage en uitstekende zichtbaarheid vanaf de Kapelstraat. De ruimte is royaal van opzet en biedt diverse mogelijkheden voor detailhandel, dienstverlening, praktijkruimte of kantoor.

Achter de winkel bevinden zich meerdere afzonderlijke ruimtes die momenteel dienst doen als werk- en kantoorruimtes. Daarnaast zijn er sanitaire voorzieningen aanwezig, zoals een compleet ingerichte badkamer, een keukenruimte en diverse bergruimtes. Via de achterzijde is er toegang tot de ruime garage, die zowel geschikt is voor opslag als het stallen van voertuigen.

Keuken 1







Badkamer / toilet





Garage





Buitenterrein





Overloop / 1e verdieping

De woonverdieping beschikt over een ruime woonkamer met veel lichtinval en voldoende ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek. De separate keuken biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van een moderne leefkeuken.

Op deze verdieping bevinden zich tevens drie slaapkamers, een toiletruimte en diverse praktische berguimtes. Dankzij de royale opzet is deze verdieping uitstekend geschikt voor gezinnen of voor het combineren van wonen en thuiswerken.



Keuken 2





Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Woonkamer





Slaapkamer 3





Zolder / slaapkamer 4





Zolder / slaapkamer 5



De tweede verdieping beschikt over nog eens twee slaapkamers en een zeer ruime zolderruimte. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor extra slaapkamers, hobbyruimtes, opslag of een werkplek aan huis. De aanwezige bergruimte achter de knieschotten zorgt voor extra praktische opbergmogelijkheden.



Bungalow optioneel





Woonkamer



Badkamer / keuken





Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Achtertuint



Bij de bungalow bevindt zich een royale tuin waar in alle rust van het buitenleven kan worden genoten.

De bungalow aan Hofpad 2 vormt een absolute meerwaarde. Deze is niet inbegrepen in de vraagprijs. De bungalow beschikt over een eigen woonruimte, keuken, 2 slaapkamers en sanitaire voorzieningen, waardoor deze uitstekend geschikt is voor o.a. mantelzorg, gastenverblijf of verhuurdoeleinden.



Plattegrond



Hofpad 2
Optioneel



Begane grond
Kapelstraat 36
Beek en Donk

Begane grond

Plattegrond



Eerste verdieping
Kapelstraat 36
Beek en Donk

Eerste verdieping

Plattegrond



Tweede verdieping
Kapelstraat 36
Beek en Donk

Tweede verdieping

Kadaster & Locatie



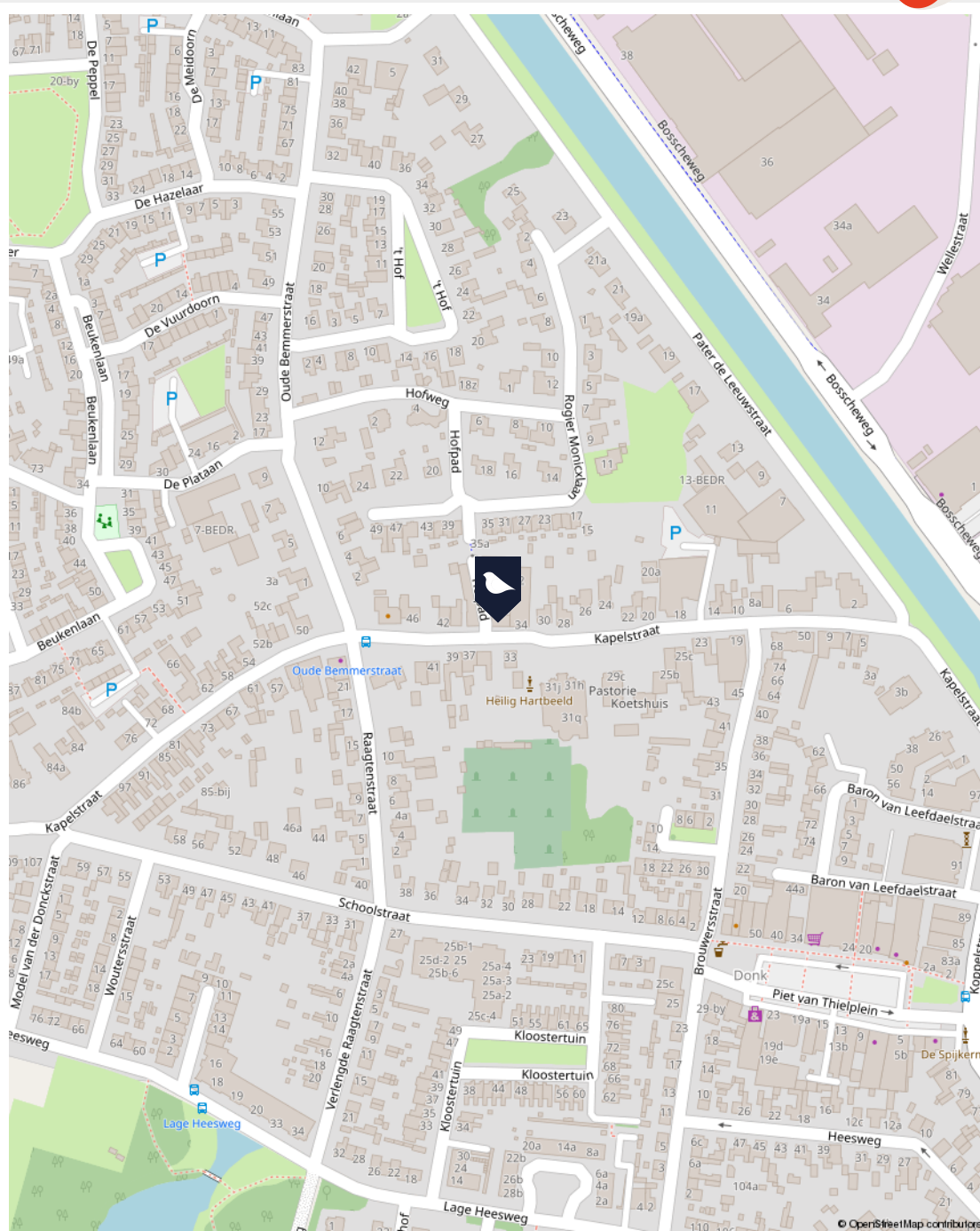
Kadastrale gemeente
Beek en Donk

Sectie en perceel
B 1563 291 m²
B 1564 266 m²

**Wordt dit
de nieuwe
locatie?**



In de omgeving



Het object is gelegen aan de Kapelstraat, tegenover de monumentale Leonarduskerk, in een bekende en centrale straat van Beek en Donk. Op korte afstand bevinden zich diverse winkels, supermarkten, horecagelegenheden, scholen en sportvoorzieningen. Dankzij de ligging binnen de gemeente Laarbeek is er een uitstekende bereikbaarheid richting Helmond en Eindhoven. De bungalow is rustig gesitueerd aan Hofpad 2, een autoluw fiets- en voetpad.

Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



Wij zijn Van den Berk & Kerkhof. Makelaar, sinds meer dan vijftig jaar. Met kantoren in Aarle-Rixtel en Best. Met meer dan 20 medewerkers, die ieder hun eigen specialisme hebben – wonen, agrarisch of zakelijk – en die samen een gezonde mix aan energie en ervaring bieden.

“Gewoon ons werk doen, past niet zo bij ons. Dat zie ik bij iedereen die hier werkt. Wij willen altijd net dat stapje extra doen. Voor iedere klant. Waarom? Omdat we houden van ons werk. En omdat we ons werk oprecht niet voor onszelf doen, maar voor onze klanten. Wij willen niet zomaar ons werk doen, wij willen iets toevoegen. Altijd.”

Bent u geïnteresseerd in dit bedrijfspand?

Neem contact met ons op!



Paul Hulleterie RT RM

NVM makelaar-taxateur o.z.

T 06 - 20 07 06 38

E p.hulleterie@berkkerkhof.nl



Isabelle van den Eijnde

Commercieel medewerkster binnendienst

T 0492 - 38 66 00

E i.vandeneijnde@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS



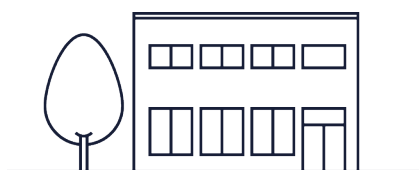
Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl

Postbus 71, 5735 ZH Aarle-Rixtel



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

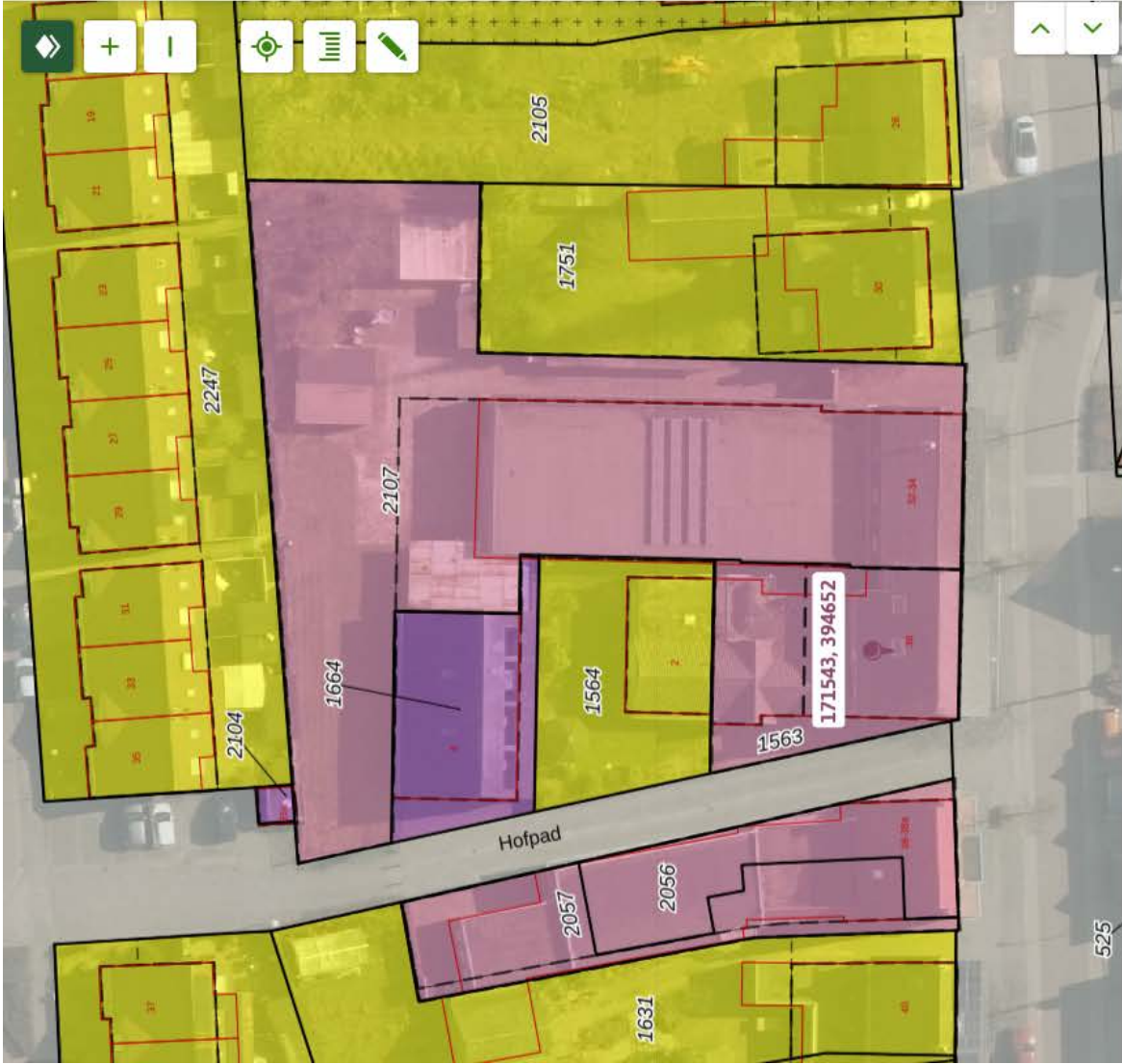
Postbus 328 5680 AH Best

Disclaimer

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.



Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!



Bestemmingsplan Kom Beek en Donk

bestemmingsplan - Gemeente Laarbeek

meer documentkenmerken

onherroepelijk 12-12-2012 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Overig

Bestemmingsvlakken (1)

☒ Dienstverlening

Bouwwlakken (1)

☐ bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

☐ detailhandel

Maatvoeringen (1)

Maximum goothoogte (m) (1)

Maximum goothoogte (m): 6

Artikel 8 Dienstverlening

• 8.1 Bestemmingsomschrijving

◦ 8.1.1 Algemeen

De voor '**Dienstverlening**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Maatschappelijke dienstverlening;
- b. Zakelijke dienstverlening;
- c. Dagrecreatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie';
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', de uitoefening van een detailhandelsbedrijf, daaronder niet begrepen een verkooppunt voor motorbrandstoffen. Op de gronden is tevens ambachtelijke bedrijvigheid toegelaten, voor zover dat een essentieel onderdeel is van de verkoop van goederen, zoals reparatie, onderhoud en installatie alsmede opslag van de te verkopen goederen;
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1', de uitoefening van een horecabedrijf van categorie I;
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2', de uitoefening van een horecabedrijf van categorie II, met uitzondering van een discotheek;
- g. Een pension, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - pension';
- h. Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', een kantoor in de vorm van een zelfstandig kantoor;
- i. Het wonen in een bedrijfswoning;
- j. Bedrijfsgebouwen;
- k. Bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- l. Verkeers- en parkeervoorzieningen;
- m. Groenvoorzieningen;
- n. Waterbergings- en infiltratievoorzieningen, waterpartijen en watergangen;
- o. Doeleinden van openbaar nut.

◦ 8.1.2 Beroepsmatige activiteiten

De bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen mogen worden gebruikt voor het uitoefenen van beroepsmatige activiteiten, met dien verstande dat:

- a. De woonfunctie bij de bedrijfswoning primair blijft;
- b. Maximaal 40 m² van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de bijgebouwen samen voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten mag worden benut;
- c. Het gebruik geen ernstige c.q. Onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
- d. Detailhandel slechts is toegestaan voorzover deze beperkt blijft tot een beperkte verkoop en in direct verband staat met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten.

- **8.2 Bouwregels**
 - **8.2.1 (Hoofd)gebouwen**

Voor het bouwen van (hoofd)gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen voor doeleinden van openbaar nut;
- b. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' mag de goothoogte maximaal de aangeduide goothoogte bedragen; in afwijking hiervan geldt dat de goothoogte van gebouwen voor doeleinden voor openbaar nut maximaal 3 m mag bedragen met een maximale bouwhoogte van 5 m;
- d. De oppervlakte van een gebouw ten behoeve van doeleinden van openbaar nut mag maximaal 15 m² bedragen;
- e. Per bouwperceel mag maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande dat voor de bouw van de woning geldt dat:
 - 1. De woning, al dan niet in één bouwmassa met of aangebouwd aan de bedrijfsbebouwing, slechts mag worden gebouwd binnen het bouwvlak;
 - 2. De inhoud van de woning maximaal 750 m³ mag bedragen.
- f. De verkoopruimten van winkels en de ruimten van de dienstverlenende bedrijven, waarin het contact met het publiek plaatsvindt (balieruimte), mogen uitsluitend op de begane grond worden gesitueerd;
- g. Het bouwen van gebouwen met een oppervlak van meer dan 35 m² dient op hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden.

- **8.2.2 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen**

Ten behoeve van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. De bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. De oppervlakte van bijgebouwen bedraagt maximaal 100 m² per woning;
- c. De goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3,5 m bedragen met een maximale bouwhoogte van 5 m voor vrijstaande bijgebouwen en 6 m voor aangebouwde bijgebouwen;
- d. Voor bijgebouwen geldt dat zij moeten worden gebouwd binnen een (denkbeeldig) vlak vanaf 3,5 m hoogte op de perceelsgrens, wijkend onder een hoek van 60°, behalve in geval er sprake is van een aaneengesloten bouwmassa, inclusief kap, aan weerszijden van de perceelsgrens;
- e. Het bouwen van bijgebouwen met een oppervlak van meer dan 35 m² dient op hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden.

o **8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. Op de gronden, voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, vlaggenmasten, verlichtingsarmaturen en antennes, waarvan de hoogte maximaal 2 m, 8 m, 8 m respectievelijk 15 m mag bedragen;
- b. Op de gronden, voorzover gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag de hoogte van pergola's maximaal 2,5 m, de hoogte van reclame-uitingen maximaal 3 m, de hoogte van vlaggenmasten maximaal 5 m en de hoogte van andere bouwwerken, zoals erfafscheidingen, maximaal 1 m bedragen;
- c. In afwijking van het onder b. Bepaalde, mag bij hoekpercelen waar sprake is van meer dan één naar de weg gekeerde bouwgrens, de hoogte van een erfafscheiding bij situering voor de naar de weg gekeerde bouwgrens van de straat, waaraan de zijgevel van het hoofdgebouw gelegen is, ook maximaal 2 m bedragen, mits de erfafscheiding is gelegen op een afstand van minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw.

• **8.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. De situering en afmeting van bouwwerken;
- b. De aanleg en omvang van parkeergelegenheid,

Indien zulks noodzakelijk is:

1. Ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 2. Voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
 3. Ter waarborging van verkeers-, sociale en brandveiligheid;
 4. In verband met de gewenste laad- en losruimte op eigen terrein;
 5. In verband met milieu- en hydrologische aspecten.

• **8.4 Afwijken van de bouwregels**

o **8.4.1 Afwijken voor het bouwen buiten het bouwvlak**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 8.2.1, onder a. Ten behoeve van een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing buiten het bouwvlak, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. De uitbreiding mag maximaal 20 % van de oppervlakte van het bouwvlak bedragen;
- b. De bebouwing dient zoveel mogelijk aansluitend aan de bestaande bebouwing te worden gebouwd, tenzij zulks om bedrijfseconomische dan wel stedenbouwkundige redenen niet verantwoord is;
- c. De bebouwing dient te worden opgericht aan de van de weg gekeerde zijde van de op het perceel aanwezige bebouwing;
- d. De afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen;
- e. Voldaan dient te worden aan de minimale vereiste afstanden op grond van de milieuwetgeving;
- f. Bij een oppervlak van meer dan 35 m² dient de uitbreiding op hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden.

- **8.5 Specifieke gebruiksregels**

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. Woondoeleinden, uitgezonderd overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.1.1, onder f, en woondoeleinden in de vorm van het gebruik van bijgebouwen als afhankelijke woonruimte en van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. De uitoefening van enige andere vorm van handel, bedrijf en/of dienstverlening dan volgens het bepaalde in artikel 8.1 is toegestaan, met uitzondering van beroepsmatige activiteiten;
- c. Detailhandel, anders dan overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.1.1, onder c. Is toegestaan, alsmede anders dan een beperkte verkoop van goederen in het kader van de uitoefening van de dienstverlenende activiteiten als bedoeld in artikel 8.1.1, onder a. En b.;
- d. Horeca, anders dan overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.1.1, onder d. En e.;
- e. Voor de uitoefening van een seksinrichting en/of (straat)prostitutie.

- **8.6 Afwijken van de gebruiksregels**

- **8.6.1 Afwijken voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in de bedrijfswoning**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 8.5, onder b. Voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in de bedrijfswoning en/of de daarbij behorende bijgebouw(en), met dien verstande dat:

- a. De bedrijfswoning in overwegende mate geschikt dient te blijven voor gebruik als woning overeenkomstig de bestemming;
- b. Bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, dit betekent onder meer dat:
 - 1. In principe geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer of andere

milieuwetgeving valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;

2. Vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 3. Het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 4. Het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de bedrijfswoning en/of het bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- c. Het niet betreft een zodanige verkeersaantrekkende activiteit die kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 - d. Geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met de bedrijfsmatige activiteit;
 - e. Activiteiten die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend, zoals kappersbedrijven, niet zijn toegestaan;
 - f. Ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten mag maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning inclusief bijgebouwen in gebruik zijn, met een maximum van 75 m².
- o **8.6.2 Afwijken voor horeca categorie I**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2', bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 8.5, onder d. Ten behoeve van de vestiging/uitoefening van de functie 'horeca van categorie I'. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. De omgevingsvergunning mag uitsluitend verleend worden ten behoeve van de vestiging van de functie horeca, categorie I;
 - b. Er mag geen verstoring plaatsvinden in de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur in het centrum;
 - c. De haalbaarheid/behoefte van de vestiging/uitoefening dient aannemelijk te zijn gemaakt;
 - d. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden verstoord;
 - e. Op eigen terrein dient in de benodigde parkeervoorzieningen te worden voorzien, dan wel dient te zijn aangetoond dat in de openbare ruimte in de benodigde parkeervoorzieningen wordt voorzien.
- o **8.6.3 Afwijken voor het realiseren van een afhankelijke woonruimte**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 8.5, onder a. Voor het toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. De omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend onder de voorwaarden dat:
 - 1. Een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - 2. De noodzaak is aangetoond middels een rapport van een deskundige op medisch en/of psychisch en/of sociaal gebied;
 - 3. Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - 4. De afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
 - 5. De afstand tussen de woning en het bijbehorende bijgebouw met daarin de afhankelijke woonruimte ten hoogste 20 m mag bedragen;
- b. Burgemeester en wethouders nadere voorwaarden kunnen stellen aan de omgevingsvergunning;
- c. Burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning intrekken, indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak uit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.