

## Willem-Alexanderweg 10 en 10a Cothen

Vraagprijs: € 575.000 k.k.  
Aanvaarding in overleg.



### Algemeen

Op deze goedgelegen locatie midden in een woonwijk bieden wij te koop aan deze twee-onder-een-kap bedrijfswoning met aangebouwde praktijkruimte. De ruimte is op dit moment in gebruik als sportschool, doch voor vele doeleinden geschikt (te maken). De praktijkruimte beschikt over circa 230 m<sup>2</sup> verdeeld over twee verdiepingen. Op de bovenste verdieping is een appartement gerealiseerd. De woning beschikt over drie verdiepingen en heeft een oppervlakte van circa 146 m<sup>2</sup>. Zowel de woning als de praktijkruimte zijn omstreeks 1935 gebouwd en in 2018 is de praktijkruimte verbouwd tot de huidige sportschool. De perceelgrootte bedraagt maar liefst 423 m<sup>2</sup>. De bestemming is "Bedrijf".

Het geheel is centraal gelegen in het centrum van Cothen en nabij diverse voorzieningen, zoals scholen, huisarts en winkels. Ook het openbaar vervoer is op loopafstand gelegen.

### Bedrijfswoning

#### Indeling

##### Begane grond:

Entree/hal met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, het toilet en toegang naar de kelder; sfeervolle L-vormige woonkamer voorzien van gashaard; de keuken heeft een rechte opstelling en beschikt over de nodige inbouwapparatuur. De keuken is afsluitbaar middels sfeervolle ensuite-deuren; bijkeuken voorzien van cv-opstelling, achteruitgang en doorgang naar de praktijkruimte.

##### Eerste verdieping:

Overloop met vaste kast en met vaste trap naar de tweede verdieping; twee slaapkamers, waarvan de kleine kamer is voorzien van vaste kast; badkamer met whirlpool ligbad, sauna, douchecabine, dubbele wastafel, toilet en designradiator.

##### Tweede verdieping:

Voorzolder; royale slaapkamer.

**Woonoppervlakte:** ca. 146 m<sup>2</sup>.

**Woning inhoud:** ca. 499 m<sup>3</sup>.

**Praktijkruimte**

**Indeling**

**Begane grond:**

Entree/hal; ontvangstruimte; behandel-/werkkamer; pantry met toilet; slaapkamer, voorzien van kleine zolder; koffieruimte met trapopgang en trapkast, bijkeuken; sportzaal met ruimte voor groepslessen.

**Eerste verdieping:**

Deze verdieping is ingericht als appartement. Overloop met toilet; slaapkamer; woonkamer met deur naar het platte dak; badkamer met douche en wastafel.

**Gebruiksoppervlakte:** ca. 230 m<sup>2</sup>.

**Inhoud:** ca. 768 m<sup>3</sup>.

**Bijzonderheden:**

- De woning beschikt over een energielabel G. De praktijkruimte is volledig geïsoleerd.
- De woning heeft een recent vernieuwde cv-ketel (lease).

**Bestemming:**

Het gehele perceel heeft een bedrijfsmatige bestemming.

Het is mogelijk om de bestemming te wijzigen naar Wonen.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar de gemeente Wijk bij Duurstede.

**Kadastraal bekend:** gemeente Cothen, sectie B, nummer 1360.

**Aanvaarding in overleg.**

**Vraagprijs: € 575.000,- k.k.**















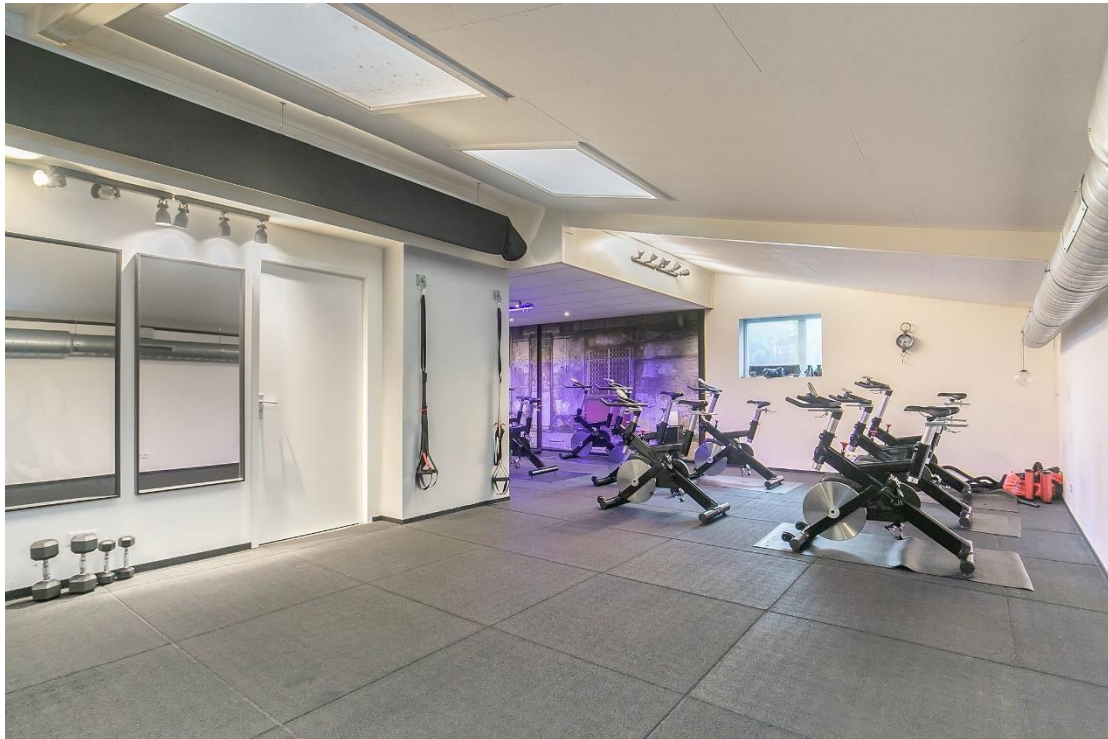


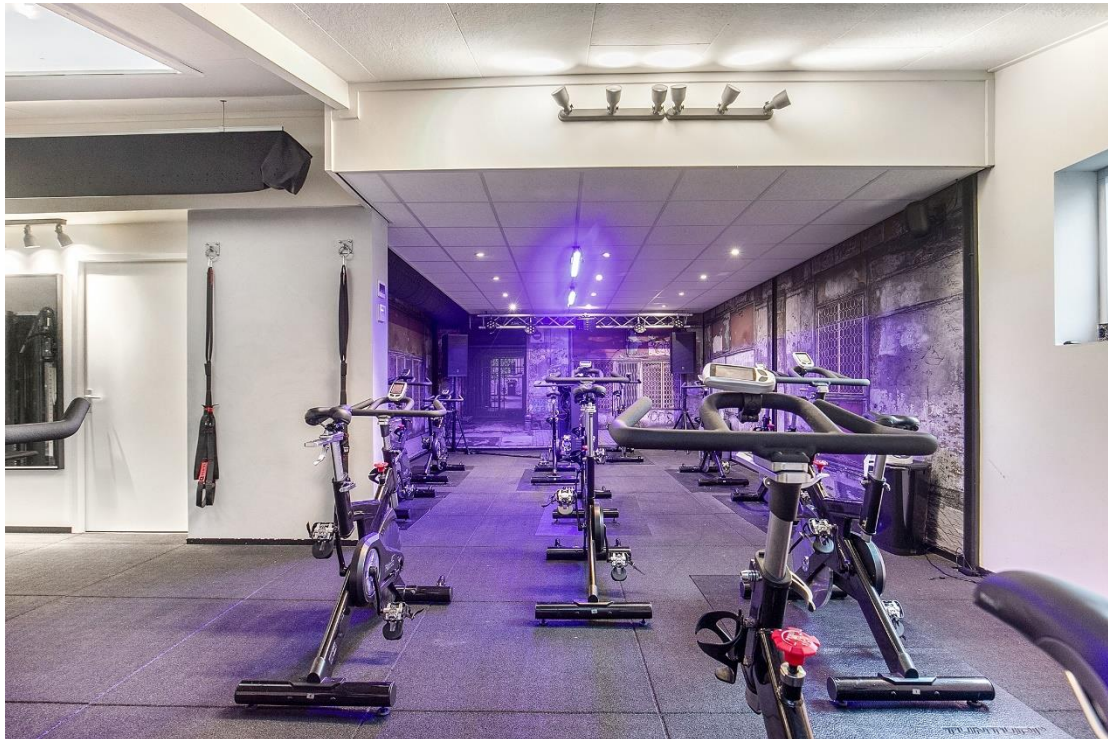






Alle gegevens in deze brochure worden u zonder enige verplichting onzerzijds verstrekt. Wij doen ons uiterste best een zo nauwkeurig mogelijke beschrijving te geven van de werkelijkheid. Desondanks kunnen er afwijkingen optreden, hieraan kunnen geen rechten of aanspraken worden ontleend. Bezichtigingen uitsluitend mogelijk via de verkopend makelaar.



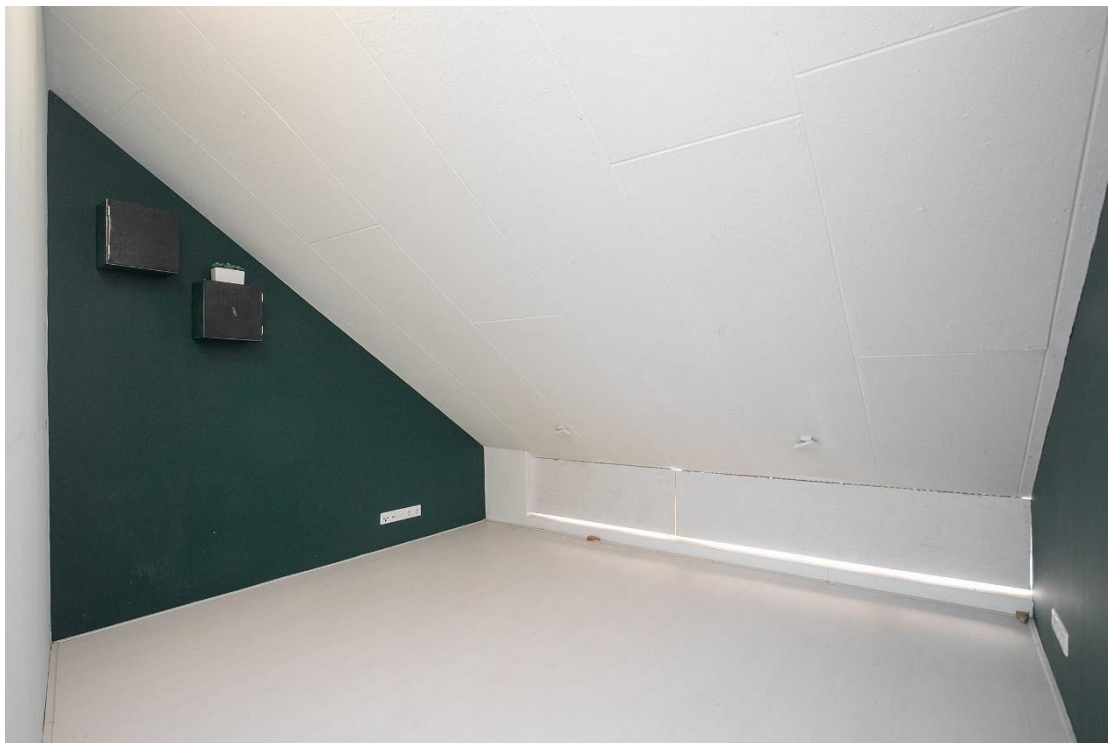










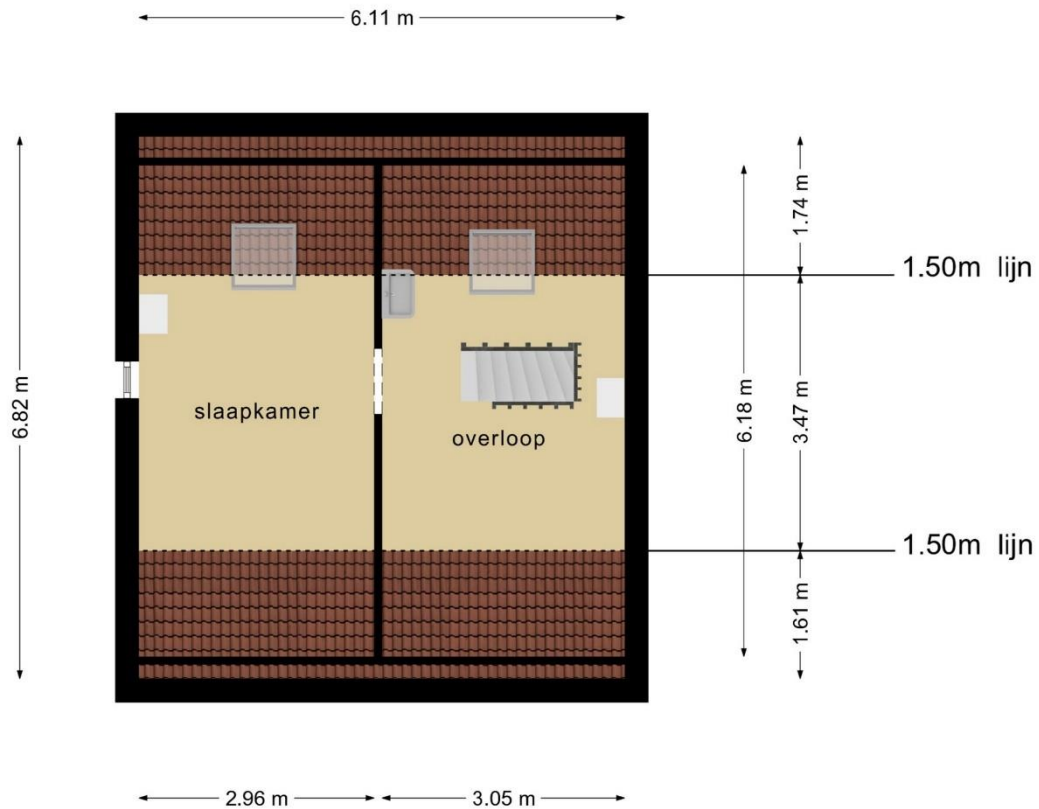




Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



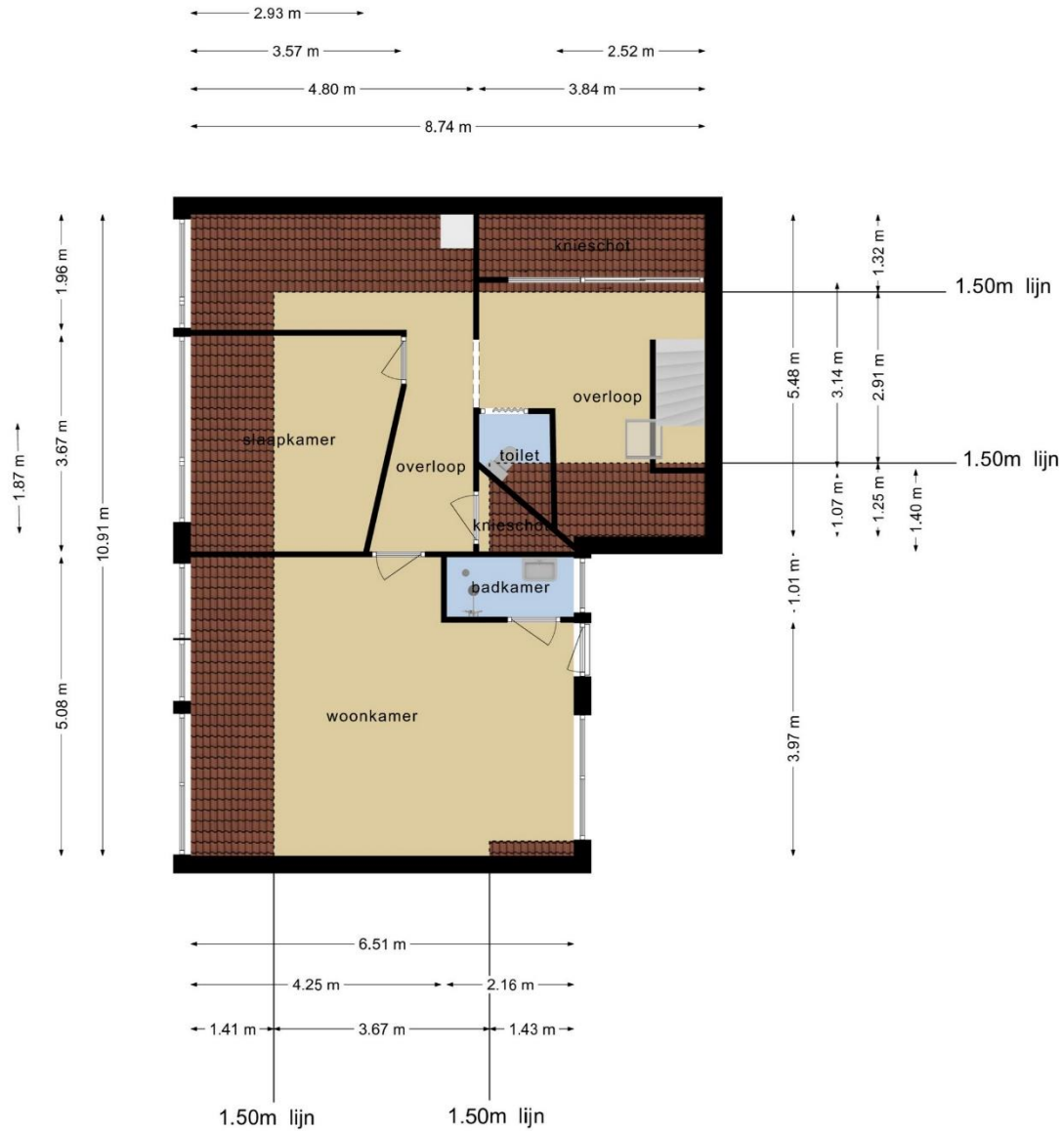
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



Het totaal aantal vierkante meters van de BOG ruimte deze verdieping bedraagt: ca. 168 vierkante meters (let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



## Willem-Alexanderweg 10 en 10a - Cothen

**Bestemmingsplan Cothen**  
gemeente Wijk bij Duurstede  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (2011-11-10)

HEUVELING BESTEM...

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

**149762.7, 445435.1**

**Enkelbestemming**  
Bedrijf

**Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologie Hoog

**Bouwvlak**

**Maatvoering**

- o maximum bouwhoogte: 9 m
- o maximum goothoogte: 6 m

Alle gegevens in deze brochure worden u zonder enige verplichting onzerzijds verstrekt. Wij doen ons uiterste best een zo nauwkeurig mogelijke beschrijving te geven van de werkelijkheid. Desondanks kunnen er afwijkingen optreden, hieraan kunnen geen rechten of aanspraken worden ontleend. Bezichtigingen uitsluitend mogelijk via de verkopend makelaar.

#### Artikel 4 Bedrijf

- 4.1 Bestemmingsomschrijving
- 4.2 Bouwregels
- 4.3 Specifieke gebruiksregels
- 4.4 Afwijken van de gebruiksregels

##### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorende tot categorie 1 en 2 van de in bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen;
- c. tuinen, erven en paden;
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. bedrijfswoningen welke aanwezig zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en op een legale wijze tot stand zijn gebracht.

##### 4.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd en gelden de volgende regels:
  1. een hoofdgebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
  2. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen volledig worden bebouwd;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte maximaal de waarde bedragen die is aangegeven;
  4. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 600 m<sup>3</sup> bedragen, tenzij de bestaande inhoud, welke aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en op een legale wijze tot stand is gebracht, meer bedraagt;

5. buiten de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' zijn uitsluitend aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 m<sup>2</sup>, en de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 3 m en 5 m.
- b. Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd en gelden de volgende regels:
1. voor de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelden de volgende regels:
    - de bouwhoogte voor de voorgevellijn mag maximaal 1 m bedragen;
    - de bouwhoogte achter de voorgevellijn mag maximaal 2 m bedragen;
  2. het aantal vlaggenmasten mag maximaal 3 bedragen, waarvan de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen;
  3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

#### 4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en gebouwen voor de uitoefening van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel en/of bedrijfsgebonden detailhandel;
- b. het in enigerlei vorm opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen van welke soort dan ook, waaronder begrepen puin en afvalstoffen, tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, vaar- en vliegtuigen, en voertuigen, dan wel onderdelen daarvan, tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- d. een gebruik voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- e. een gebruik voor risicovolle inrichtingen.

#### 4.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken verlenen van het bepaalde in lid 4.1 sub a voor de vestiging van bedrijven:
1. die niet zijn genoemd in de in bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;
  2. die zijn opgenomen in categorie 3.1 in de in bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten.
- b. Het bevoegd gezag houdt bij het toepassen van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning rekening met de volgende voorwaarden:
1. de omgevingsvergunning mag geen onevenredige aantasting veroorzaken van:
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - de verkeersveiligheid;
    - de woonsituatie;
    - de milieusituatie;
  2. de bedrijven dienen, gelet op hun specifieke werkwijze of verschijningsvorm, naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met toegelaten bedrijven;
  3. de beoordeling van de onder 1 en 2 benoemde aspecten vindt plaats aan de hand van een door het betrokken bedrijf opgesteld milieuraapport;
  4. voor zover noodzakelijk worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden om zeker te stellen dat de beoordeelde situatie in stand blijft.



## Wenst u meer informatie:

Wivema Vastgoed BV  
Woudenbergseweg 66  
3953 MH Maarsbergen

T 0343 431260  
E [info@wivema.nl](mailto:info@wivema.nl)  
W [www.wivema.nl](http://www.wivema.nl)