



Adres: Heiweg 235 a, 6533 PC Nijmegen

Vraagprijs € 430.000,00 kosten koper



Omschrijving

Vrijstaand pand met winkel en kantoorruimte op de verdieping op een deels bestraat buitenterrein. Entree via pad Heiweg naast nummer 235 en oprit van 4 meter breed aan de Einsteinstraat tussen nummer 76 en 78.

Pand leent zich prima voor een verbouwing tot bedrijfswoning.

De opstallen bestaan uit:

- Twee hoofdgebouwen van 6,8 breed x 10,4 diep en 9,13 breed en 11,51 diep.
- Verschillende kassen en overkappingen.

Bijzonderheden:

Krachtstroom aanwezig;

Oppervlakte: 279 m²;

Inhoud: 730m³;

Perceel: 2680m²;



funda in business

Hermesen Garantimakelaars Nijmegen
Berg en Dalseweg 174 A
6522 CC, NIJMEGEN
Tel: 024-3233200
E-mail: info@hermsenmakelaars.nl



Kenmerken

Hoofdfunctie

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte

Voorzieningen: Krachtstroom, toilet, pantry

Twee dakkapellen

Roldeur

Cv-ketel uit 1996

Eigen water, gas en elektrameter

Prijs: € 430.000,-

Oppervlakte: 279 m²

Kantoorruimte aanwezig: Ja

Oppervlakte kantoor: 59 m²

Aantal verdiepingen kantoor: 1

Voorzieningen: Te openen ramen

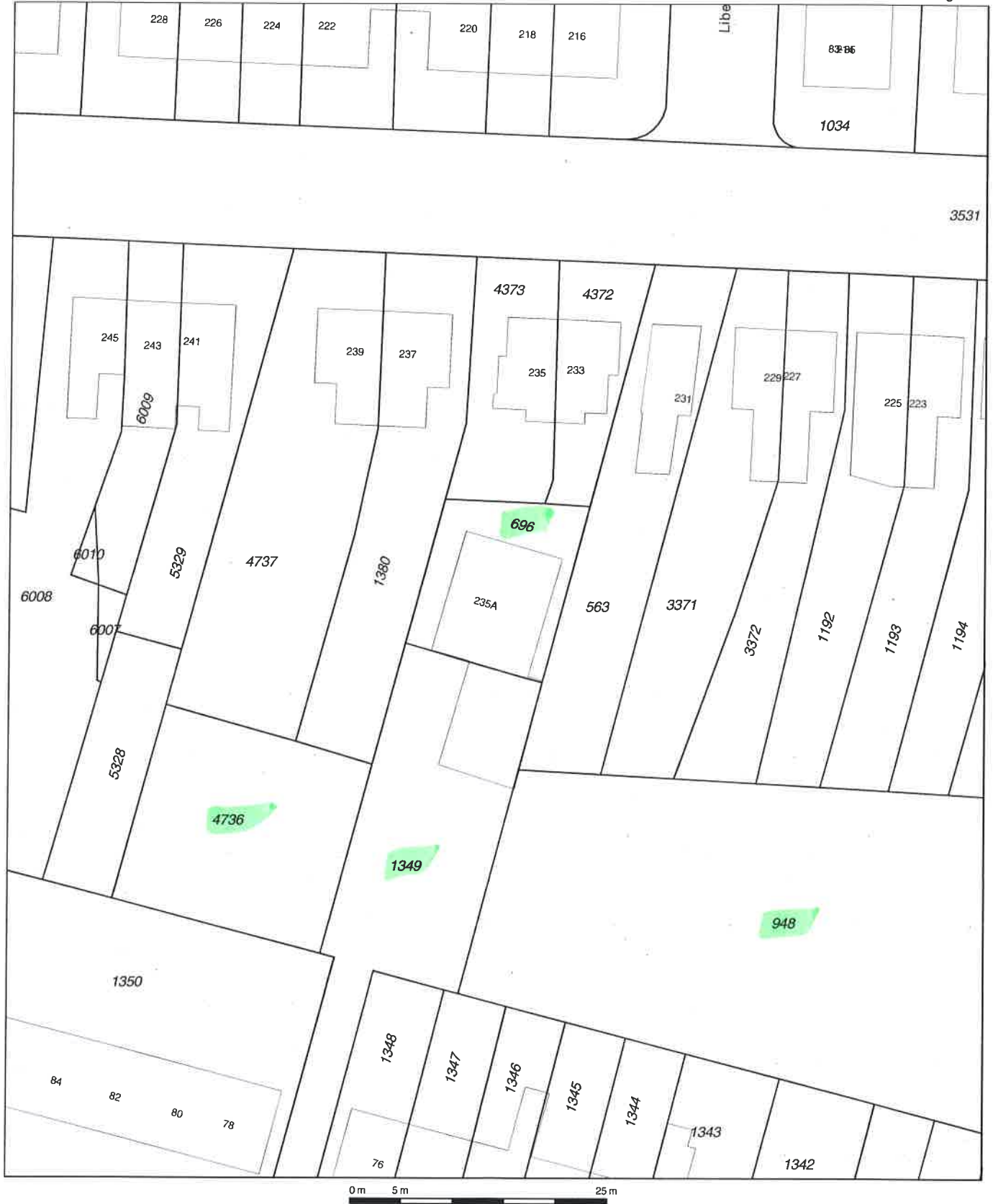
Terrein aanwezig: Ja

Oppervlakte: 2445 m²



funda in business

Hermesen Garantimakelaars Nijmegen
Berg en Dalseweg 174 A
6522 CC, NIJMEGEN
Tel: 024-3233200
E-mail: info@hermsenmakelaars.nl



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 17 april 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1:500 Kadastrale gemeente Sectie Perceel	HATERT L 696	
---	---	-----------------------------------	---

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.

Bestemmingsplan

Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, cultuur en ontspanning, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat alleen bestaande geluidsgevoelige functies zijn toegestaan en geluidsgevoelige functies waarvoor ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder is verleend. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - functiemengingsgebied' zijn deze functies toegestaan voor zover deze voorkomen in categorie A, B of C van de Staat van bedrijvigheid en/of in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijvigheid. Buiten de aanduiding 'milieuzone - functiemengingsgebied' zijn deze functies alleen toegestaan voor zover deze voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijvigheid;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor een bedrijfswoning;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven uitgesloten' zijn bedrijven niet toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bouwbedrijf' tevens voor een bouwbedrijf;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'cafetaria' tevens voor een cafetaria;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens voor detailhandel, met uitzondering van een supermarkt. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - functiemengingsgebied' is detailhandel toegestaan voor zover dit voorkomt in categorie A, B of C van de Staat van bedrijvigheid en/of in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijvigheid. Buiten de aanduiding 'milieuzone - functiemengingsgebied' is detailhandel alleen toegestaan voor zover dit voorkomt in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijvigheid;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' uitsluitend voor een garagebox;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens voor horecabedrijven met bijbehorende terrassen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - functiemengingsgebied' horeca is toegestaan voor zover dit voorkomt in categorie A, B of C van de Staat van bedrijvigheid en/of in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijvigheid. Buiten de aanduiding 'milieuzone - functiemengingsgebied' is horeca alleen toegestaan voor zover dit voorkomt in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijvigheid;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang', tevens voor een onderdoorgang;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens voor een (ondergrondse) parkeergarage met bijbehorende in- en uitritten;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' tevens voor een seksbedrijf;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - garagebedrijf' tevens voor een garagebedrijf;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - groothandel in houtbewerkingsmachines' tevens voor een groothandel in houtbewerkingsmachines in milieucategorie 3.1 ;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - schilder- en afbouwbedrijf' tevens voor een schilder- en afbouwbedrijf in milieucategorie 3.1;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - schildersbedrijf' tevens voor een schildersbedrijf in milieucategorie 3.1;



- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - timmerfabriek' tevens voor een timmerfabriek in milieucategorie 3.1;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'sport' tevens voor de beoefening van sport in een gebouwde voorziening;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' tevens voor een supermarkt;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens voor wonen;
- t. ondergeschikte detailhandel;
- u. ondersteunende horeca zoals bedoeld in artikel 27.5;
- v. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
- w. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen en overkappingen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

7.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 7.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ten aanzien van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
 - 1. het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' tot maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage mag worden bebouwd; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' geheel worden bebouwd;
 - 2. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
 - 3. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet hoger zijn dan de hoogte van de hoofdbebouwing ter plaatse van de aan- of uitbouw;
 - 4. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 5 meter bedragen;
 - 5. de goothoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 4 meter bedragen;
 - 6. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' zijn uitsluitend garageboxen toegestaan, waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is aangegeven;



7. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient de onderdoorgang vrij te blijven van bebouwing;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen op het bouwperceel zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht; buiten de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
1. aangrenzend aan de hoofdbebouwing mogen aan- en uitbouwen worden gebouwd tot maximaal 3 meter achter de achtergevellijn of tot maximaal 4 meter vanaf de zijgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw, met dien verstande dat de lengte van de loodrechte lijn vanaf het midden van de achtergevel van de aan- of uitbouw tot de kruising met de achterste perceelsgrens minimaal 5 meter is. Bestaande aan- en uitbouwen dieper dan 3 meter achter de achtergevellijn of 4 meter vanaf de zijgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw zijn toegestaan en mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
 2. er op de perceelsgrens wordt gebouwd of anders een afstand van tenminste 1 meter tot de perceelsgrens wordt aangehouden;
 3. indien de aan- en uitbouw tot gevolg heeft dat tegen een bestaand bijgebouw wordt aangebouwd, is dit toegestaan, mits het bestaande bijgebouw na gereedkoming van het bouwplan voldoet en blijft voldoen aan de definitie van bijgebouw met uitzondering van de eis van vrijstaandheid. Ten aanzien van het aangebouwde bijgebouw blijven de bouwregels voor bijgebouwen van toepassing;
 4. de hoogte van aan- en uitbouwen moet aansluiten bij de bouwhoogte van de hoofdbebouwing. Daarbij geldt dat de goothoogte ten hoogste de hoogte van begane grondlaag van de hoofdbebouwing ter plaatse van de geplande aan- of uitbouw mag bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen;
 5. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen. Voor de bouwhoogte gelden, voor zover hoger dan 3 meter, de volgende bepalingen:
 - het bijgebouw moet worden voorzien van een schuin dak;
 - de dakvoet ligt niet hoger dan 3 meter;
 - de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°;
 - de hoogte van de daknok is niet meer dan 5 m en wordt verder begrensd door de volgende formule:
$$\text{maximale daknokhoogte [m]} = (\text{afstand daknok tot de perceelsgrens [m]} \times 0,47) + 3;$$
 6. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen;
 7. het bebouwde oppervlakte van het erf mag niet meer bedragen dan:
 1. in geval van een erf kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat erf;
 2. in geval van een erf groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het erf dat groter is dan 100 m²;
 3. in geval van een erf groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het erf dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²;
 8. openlucht zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers, alsmede de daarvoor benodigde bouwwerken zijn toegestaan. De bebouwde oppervlakte mag in dat geval ten hoogste 75% van de oppervlakte van het erf



bedragen, met een maximum van 75 m². De bouwhoogte van deze bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1,5 meter;

9. voor appartementengebouwen geldt, in afwijking van het bepaalde in lid 7, dat de totaal bebouwde oppervlakte ten hoogste 50% van de oppervlakte van het erf mag bedragen;
- d. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, met dien verstande dat:
 1. aangrenzend aan de hoofdbebouwing mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter;
 2. de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- e. bij realisering van een nieuwe geluidsgevoelige functie waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde is vastgesteld, moet worden voldaan aan het hogere waarden besluit en de daaraan verbonden voorwaarden.

7.3 Nadere eisen

- a. Het bevoegd gezag kan ter bescherming van het woon- en leefklimaat nadere eisen stellen ten aanzien van de in lid 7.1 toegestane functies;
- b. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en constructie van gebouwen en de inrichting van een perceel, indien hiertoe, met het oog op stedenbouwkundige-, ruimtelijk/functionele- of milieutechnische kwaliteit, aanleiding bestaat.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Algemeen

Ten aanzien van de in lid 7.1 toegestane functies binnen de aanduiding 'milieuzone - functiemengingsgebied' geldt dat deze functies zijn toegestaan voor zover deze voorkomen in categorie A, B of C van de Staat van bedrijvigheid, waarbij geldt dat:

- a. functies vallend onder categorie A van de Staat van bedrijvigheid zijn ook aanpandig aan woningen toegestaan;
- b. functies vallend onder categorie B van de Staat van bedrijvigheid dienen bouwkundig afgescheiden te zijn van woningen en andere milieugevoelige functies;
- c. functies vallend onder categorie C van de Staat van bedrijvigheid dienen bouwkundig afgescheiden te zijn van woningen en andere milieugevoelige functies en ontsloten te zijn op de hoofdinfrastructuur;
- d. voor de functies die niet onder categorie A, B of C vallen, geldt dat ten opzichte van woningen en andere milieugevoelige functies minimaal de afstand moet worden aangehouden zoals aangegeven onder het kopje 'grootste afstand' in de Staat van bedrijvigheid;
- e. bestaand gebruik waarbij niet voldaan wordt aan het bepaalde in lid a t/m d is toegestaan en mag worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot en het geen detailhandel betreft.



funda in business

Hermesen Garantimakelaars Nijmegen
Berg en Dalseweg 174 A
6522 CC, NIJMEGEN
Tel: 024-3233200
E-mail: info@hermsenmakelaars.nl

7.4.2 Bedrijven

Ten aanzien van de in lid 7.1 onder a. genoemde functie 'bedrijven' gelden de volgende bepalingen:

bedrijven zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond en in de kelderruimte, met dien verstande dat bestaand gebruik ten behoeve van bedrijven op verdiepingen is toegestaan.

7.4.3 Cultuur- en ontspanning, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen

Ten aanzien van de in lid 7.1 onder a. genoemde functies 'cultuur- en ontspanning', 'dienstverlening', 'kantoren' en 'maatschappelijke voorzieningen' geldt de volgende bepaling:

voorzieningen op het gebied van cultuur- en ontspanning, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen zijn in het gehele pand toegestaan, met uitzondering van appartementengebouwen, waarin maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en kantoren uitsluitend op de begane grond en in de kelderruimte zijn toegestaan. Bestaand gebruik ten behoeve van deze functies op verdiepingen in appartementengebouwen is toegestaan.

7.4.4 Detailhandel

Ten aanzien van de in lid 7.1 onder f. genoemde functie 'detailhandel' gelden de volgende bepalingen:

- a. detailhandel is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- b. detailhandel, inclusief een supermarkt, is uitsluitend toegestaan op de begane grond en in de kelderruimte, met dien verstande dat bestaand gebruik ten behoeve van detailhandel op verdiepingen is toegestaan;
- c. een supermarkt is, naast het bepaalde onder a., uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- d. gebruik van gronden en gebouwen voor enige vorm van horeca, met uitzondering van het bepaalde in artikel 27.5, is niet toegestaan.

7.4.5 Horeca

Ten aanzien van de in lid 7.1 onder h. genoemde functie 'horeca' gelden de volgende bepalingen:

- a. horeca is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- b. horeca, met uitzondering van logiesverstrekkende horeca, is uitsluitend toegestaan op de begane grond; in appartementengebouwen is ook logiesverstrekkende horeca uitsluitend toegestaan op de begane grond. Bestaand gebruik ten behoeve van horeca op verdiepingen is toegestaan. De kelderruimte mag bij horecabedrijven, met uitzondering van bestaand gebruik, alleen gebruikt worden ten behoeve van een keuken, toilet-, opslag-, en/of kantoorruimte ten behoeve van het horecabedrijf.

7.4.6 Seksinrichting

Ten aanzien van de in lid 7.1 onder k. genoemde functie seksinrichting gelden de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' is maximaal één seksbedrijf toegestaan;
- b. seksinrichtingen zijn uitsluitend toegestaan in hoofdbebouwing aan de straatzijde.



7.4.7 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan:

- a. bewoning van gebouwen voor zover hiervoor in lid 7.1 geen aanduiding is opgenomen, met dien verstande dat bestaand gebruik ten behoeve van wonen is toegestaan;
- b. dakterrassen, met uitzondering van bestaande dakterrassen;
- c. het gebruik van garageboxen voor enige vorm van detailhandel en/of horeca.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.1 onder a., f. en h. teneinde functies toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan genoemd, voor zover de betrokken functie naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toelaatbare categorieën van de Staat van bedrijvigheid;
- b. lid 7.1 onder a., f. en h. teneinde functies toe te laten die niet in de Staat van bedrijvigheid zijn genoemd, voor zover de betrokken functie naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toelaatbare categorieën van de Staat van bedrijvigheid;
- c. lid 7.1 onder a. ten einde geluidsgevoelige functies toe te laten die passen binnen de bestemmingsomschrijving waarvoor ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan geen hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder is verleend, maar op grond van akoestisch onderzoek of anderszins aangetoond kan worden dat de betreffende functie ruimtelijk aanvaardbaar is.



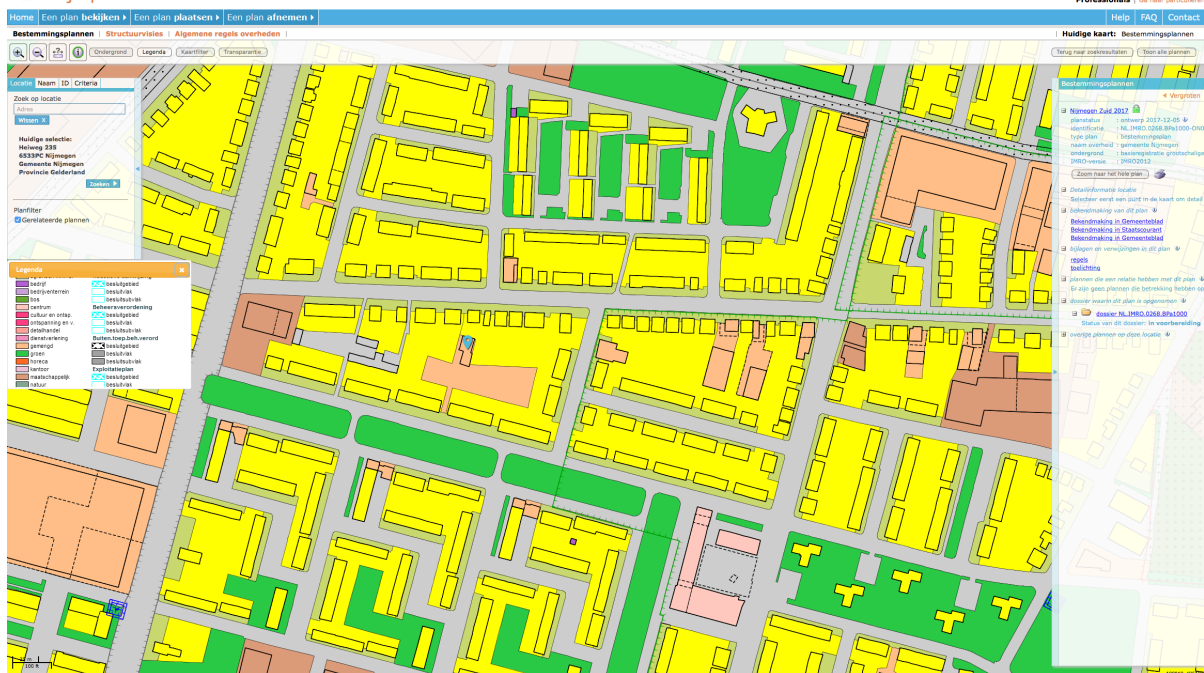
funda in business

Hermesen Garantiemakelaars Nijmegen
Berg en Dalseweg 174 A
6522 CC, NIJMEGEN
Tel: 024-3233200
E-mail: info@hermsenmakelaars.nl

Lokatiekaart



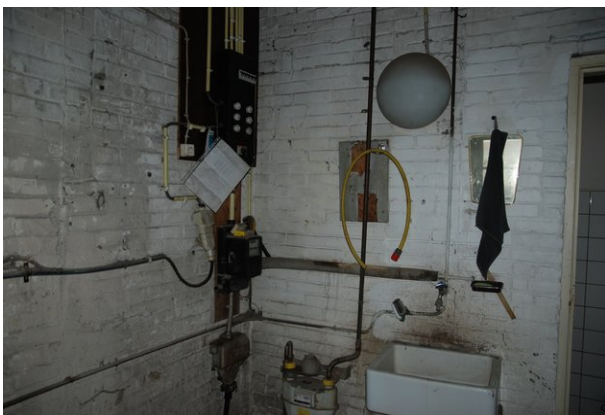
Ruimtelijkeplannen.nl



Foto's







Plattegrond

