

BERGHEMSEWEG 187-189, OSS

€ 1.195.000 k.k.



Bekijk de digitale
brochure: berghemseweg187-189.nl

**van der
krabben**
bedrijfsmakelaars



OMSCHRIJVING

Bent u op zoek naar een perfecte combinatie van wonen en werken? Deze bedrijfswoning met winkel/showroom in Oss biedt een uitgelezen mogelijkheid voor ondernemers die alles binnen handbereik willen hebben. Met een totale oppervlakte van ca. 867 m² is er volop ruimte voor zowel comfortabel wonen als een professionele bedrijfsvoering.

Oppervlakte

- + Winkelruimte begane grond: ca. 532 m²
- + Winkelruimte eerste verdieping: ca. 80 m²
- + Winkelruimte totaal: ca 612 m²
- + Woonruimte totaal: ca. 190 m²

Kenmerken bedrijf:

- + Showroom: Uitgestrekte ruimte over twee verdiepingen, ideaal voor productpresentaties.
- + Overheaddeur: Het laden en lossen van goederen is mogelijk door de overheaddeur.
- + Parkeermogelijkheden: Er is voldoende mogelijkheid om te parkeren op eigen afsluitbaar terrein.
- + Voorzieningen: Het winkelgedeelte beschikt over een eigen (invalide) toiletruimte.
- + Buitenterrein: Het pand is zowel via de voorzijde als de achterzijde te bereiken via een groot binnenterrein.
- + Bestemming: Wonen in combinatie met detailhandel is toegestaan. Het volledige bestemmingsplan is op te vragen op ons kantoor.

Kenmerken woning:

- + Woonkamer: Ruime L-vormige woonkamer met veel lichtinval en diverse indelingsmogelijkheden
- + Leefkeuken: Een ruime keuken welke ideaal is voor dagelijks gebruik.
- + Slaapkamers: Het pand beschikt over een twee slaapkamers. Hiervan is er één op de begane grond en één op de eerste verdieping.
- + Bijkeuken: Handige extra ruimte voor opslag en huishoudelijke taken.
- + Badkamer: De badkamer is voorzien van zowel een douche als een ruim bad.
- + Serre: De woning heeft een serre met deur richting de tuin. Dit biedt extra leefruimte en zorgt voor veel natuurlijk licht.

Dit pand biedt een unieke kans voor ondernemers die hun woon- en werkplek willen combineren op een centrale locatie in Oss. Neem contact op met ons kantoor om een bezichtiging in te plannen.

Aanvaarding:

In nader overleg.



UW MAKELAAR

Onno Ernst (RM-RT)

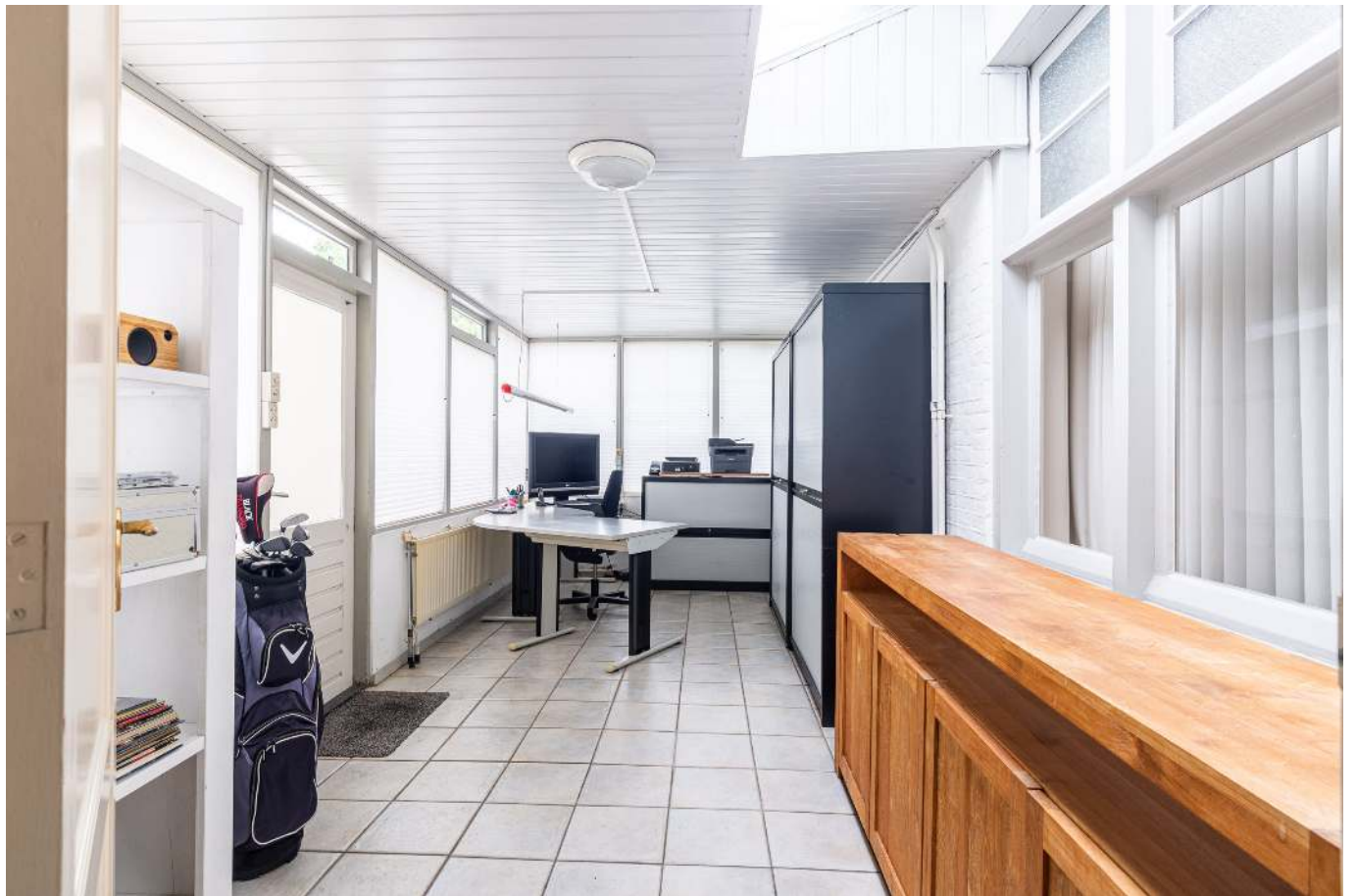
NVM register makelaar - taxateur wonen
en bedrijfsmatig vastgoed

Kantoor Oss

o.ernst@krabben.nl
0611786822



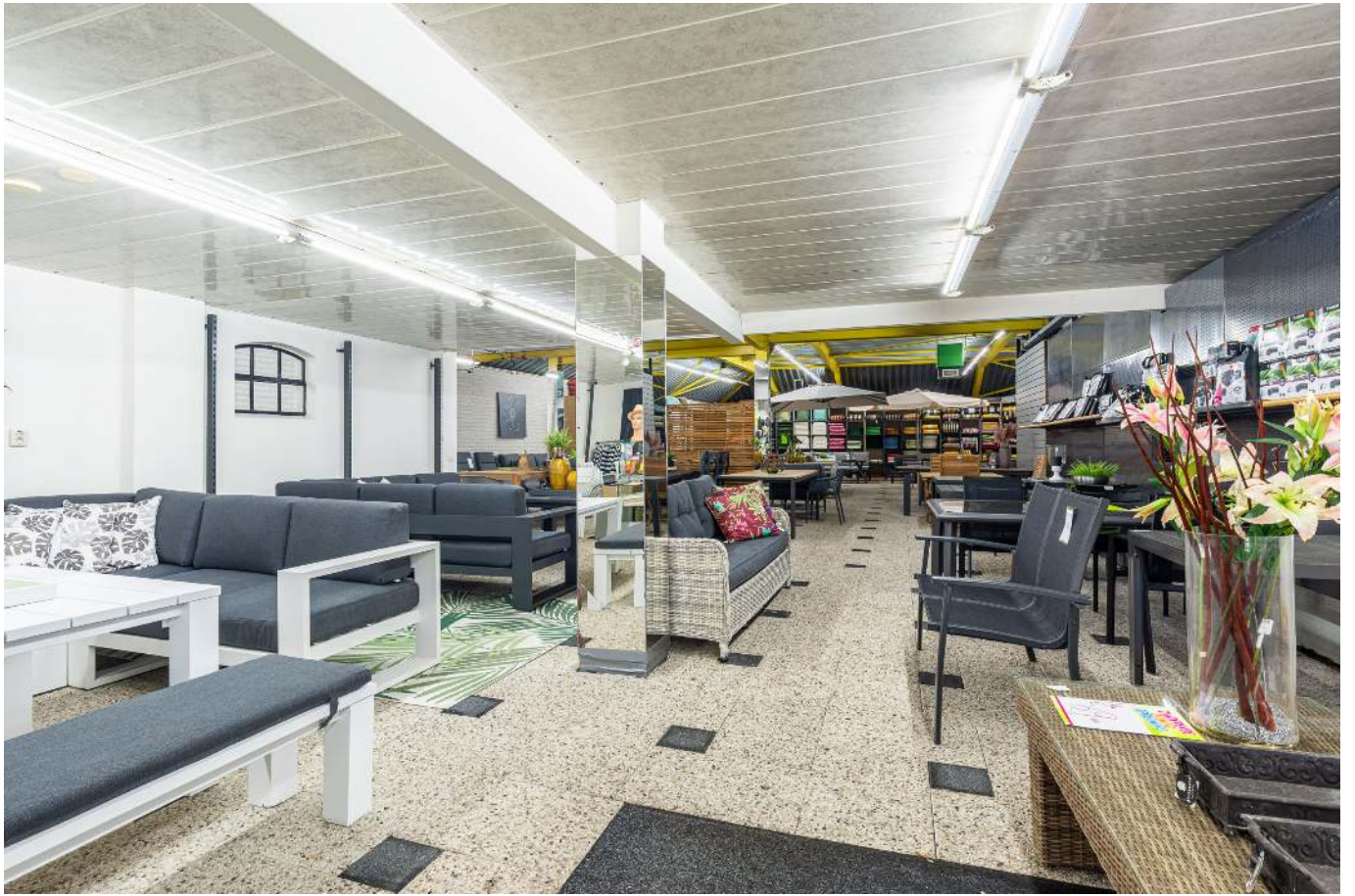












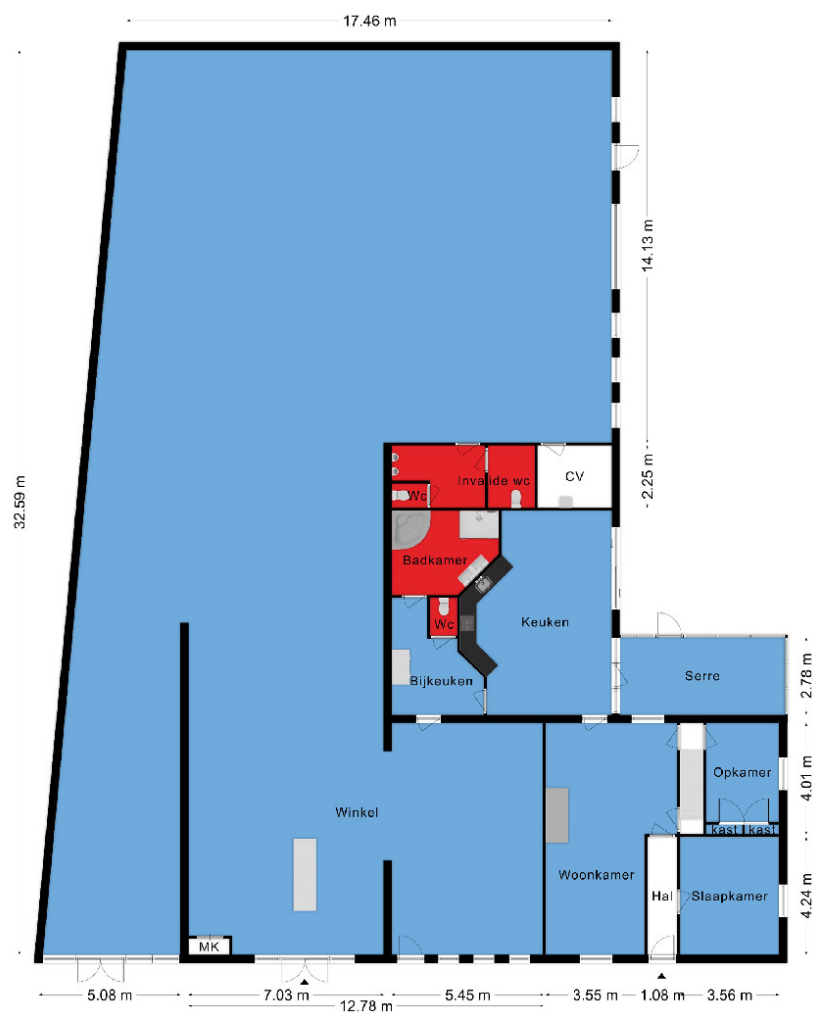






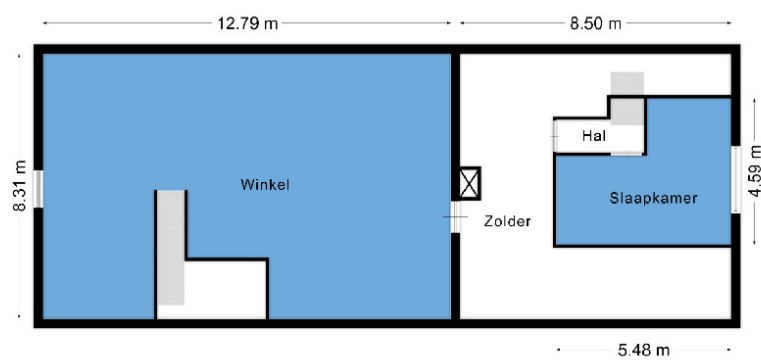


PLATTEGROND



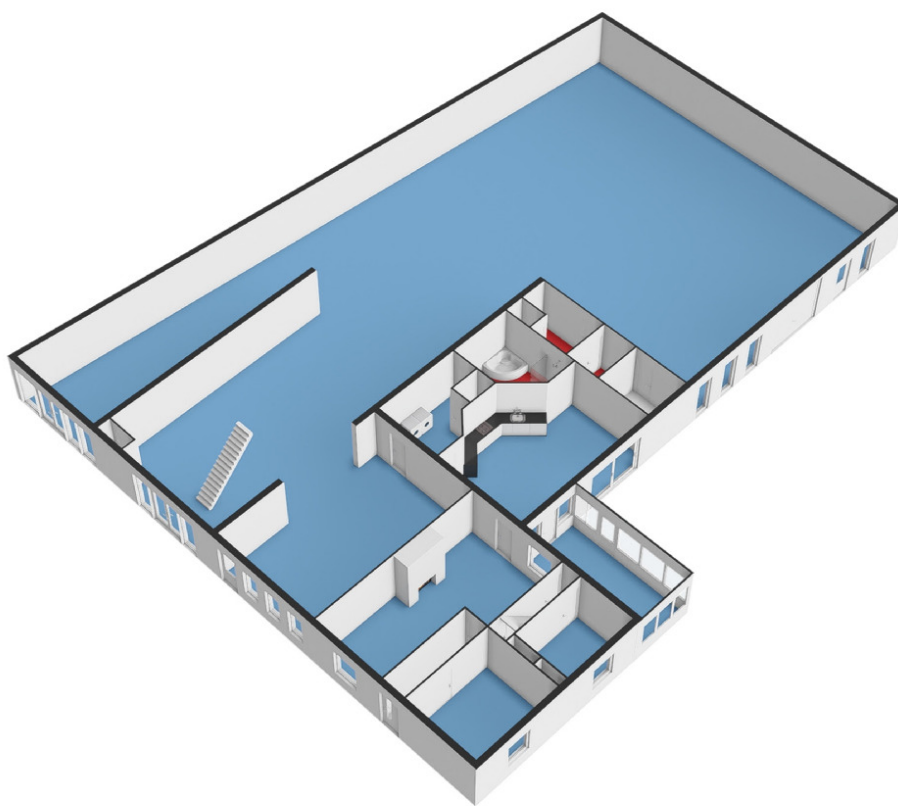
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Linovas Fotografie & Styling

PLATTEGROND



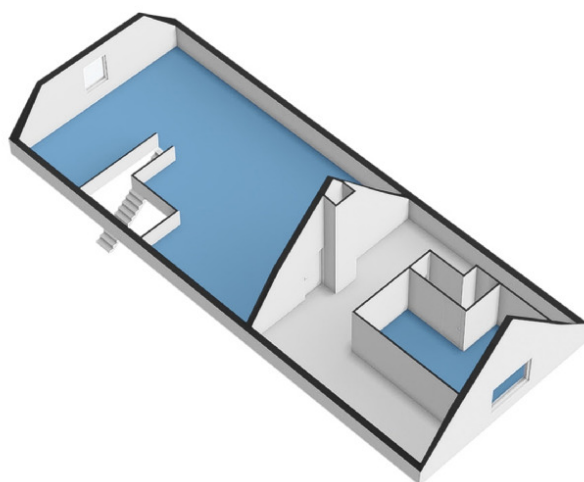
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Linovas Fotografie & Styling

PLATTEGROND 3D



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Linovas Fotografie & Styling

PLATTEGROND 3D



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Linovas Fotografie & Styling

BESTEMMINGSPLAN

Schadewijk-Oss-2015: Regels

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0828.BPschad...>

een en ander met dien verstande dat

- ter plaatse van de aanduiding 'dwarsprofiel' de inrichting van deze gronden moet voldoen aan het dwarsprofiel;
- de gronden met de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend bestemd zijn voor parkeren.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemene bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde doelen. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
- b. De bouwhoogte van zend- en ontvangstinstallaties mag niet meer bedragen dan 12 m.
- c. De bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 12 m.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

15.2.2 Kleine gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, openbaar vervoer en zend- en ontvangstinstallaties

In afwijking van het bepaalde in lid 15.2.1 mogen op deze gronden gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, openbaar vervoer en zend- en ontvangstinstallaties worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m².
- b. De hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

15.2.3 Gebouwen voor nutsvoorzieningen en garages

In afwijking van artikel 15.1 mogen op de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'nutsvoorziening' respectievelijk 'garages' gebouwen worden gebouwd ten dienste van nutsvoorzieningen respectievelijk de stalling van motorvoertuigen. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m.
- b. De goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

15.2.4 Hogere zend- en ontvangstinstallaties

In afwijking van het bepaalde in lid 15.2.1 mogen op deze gronden ter plaatse van de aanduiding 'zend- en ontvangstinstallaties' zend- en ontvangstinstallaties worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 50 m.

15.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen van de regels

Artikel 16 Wonen - Halfvrijstaand

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Halfvrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

BESTEMMINGSPLAN

- a. wonen in de vorm van vrijstaande en half-vrijstaande woonhuizen en daarbij behorende bouwwerken;
- b. alsmede voor horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding horeca, uitsluitend in de categorieën 2 en 3, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4' ook horeca van categorie 4 is toegestaan;
- c. alsmede voor detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d. alsmede voor cultuur en ontspanning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
- e. alsmede voor bedrijf in milieucategorie 1 en 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- f. alsmede voor activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m²;
- g. alsmede voor een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
- h. alsmede voor bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.
- i. uitsluitend voor bijbehorende parkeervoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' dat geen deel uitmaakt van het erf in de zin van het Besluit omgevingsrecht.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in lid 16.1.

16.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c. De breedte van een bouwperceel mag niet minder dan 5 m bedragen.

16.2.3 Bijbehorende bouwwerken tenminste 5 m achter de voorgevel

Bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. Op een afstand van tenminste 5 m achter de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw.
- b. Indien het bijbehorend bouwwerk hoger is dan 3,5 m, dan moet het voorzien zijn van een schuin dak, dat voldoet aan de volgende eisen:
 - 1. de dakvoet daarvan is niet hoger dan 3,5 m;
 - 2. de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken met een hellingshoek van niet meer dan 55°;
 - 3. de hoogte van de daknok is niet meer dan 5 m en de hoogte daarvan wordt altijd begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3,5.
- c. Dakterrassen zijn alleen toegestaan direct achter en aansluitend aan het hoofdgebouw.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' mogen geen bijbehorende bouwwerken worden opgericht.

16.2.4 Bijbehorende bouwwerken tenminste 1 m achter de voorgevel

In afwijking van wat er in lid 16.2.3 staat mogen bijbehorende bouwwerken ook worden gebouwd in het gebied tussen 1 en 3 m of 5 m achter de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw, mits voldaan wordt aan de volgende eisen:

- a. Het bijbehorende bouwwerk is niet hoger dan:
 - 1. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het

BESTEMMINGSPLAN

Schadewijk-Oss-2015: Regels

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0828.BPschad...>

hoofdgebouw, en
2. het hoofdgebouw.

- b. Het bijbehorend bouwwerk is niet voorzien van een dakterras, balkon of een andere niet op de grond gelegen buitenruimte.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' mogen geen bijbehorende bouwwerken worden opgericht.

16.2.5 Andere bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn

Voor het bouwen van bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. In afwijking van wat er onder a staat, mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4 m.

16.2.6 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven

oppervlakte bouwperceel	bebouwingspercentage
bouwperceel tot en met 300 m ²	55%
bouwperceel van 301 tot en met 400 m ²	55% voor de oppervlakte tot 300 m ² en 30% over de meerdere oppervlakte
bouwperceel van 401 m ² en groter	50% over de oppervlakte tot 400 m ² en 20% over de meerdere oppervlakte

Daarbij geldt dat de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 150 m², met inbegrip van bijbehorende bouwwerken op de bij het bouwperceel behorende gronden met de bestemming 'Tuin'.

16.2.7 Bouwregels voor gebouwen met niet-woonfuncties

In afwijking van het bepaalde in lid 16.2.3, 16.2.4 en 16.2.6 gelden voor het bouwen ten behoeve van de door middel van een aanduiding toegestane andere functies dan wonen de volgende regels:

- a. de goothoogte en bouwhoogte van de gebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan overeenkomt met de oppervlakte, die in de bestaande situatie met gebouwen (carports inbegrepen) is bebouwd ter plaatse van de aanduiding, waarmee de betreffende functie is toegestaan.

16.3 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van een woonhuis voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- d. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

16.4 Afwijken van de gebruiksregels

BESTEMMINGSPLAN

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. van het bepaalde in lid 16.1 ten behoeve van de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 35 m² of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:
 1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 3. de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
 4. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
 5. de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
 6. de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';
- b. van het bepaalde in lid 16.1 ten behoeve van groepsmatige activiteiten, mits:
 1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 2. de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
 3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
- c. van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:
 1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
 2. de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering;
- d. van het verbod een woonhuis te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden om inwoning of kamerbewoning door meer dan 2 personen dan wel de gemeenschappelijke huisvesting van meer dan 4 niet verwante personen toe te staan, mits:
 1. de grootte van de woning daarvoor geschikt is;
 2. voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
 3. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast.

16.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen van de regels

Artikel 17 Wonen - Rijen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Rijen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm woonhuizen in tenminste twee-aaneengebouwde vorm en daarbij behorende bouwwerken;
- b. alsmede voor kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- c. alsmede voor activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m²;

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via
0412 - 63 29 28 / [KRABBEN.NL](https://www.krabbennl.nl)



van der
krabben
bedrijfsmakelaars

