

# StaalMakelaars

**TE KOOP**

**“Layers” bouwnummer 15 - Ramgatseweg 29F, Raamsdonksveer**



**Nieuwbouw bedrijfsunit (bouwnummer 15) met bedrijfsruimte (ca. 48 m<sup>2</sup>), kantoorruimte (ca. 48 m<sup>2</sup>), 2 eigen parkeerplaatsen en verdere aanhorigheden**

**€ 170.000,- excl. BTW**

(notariskosten zijn wel van toepassing en voor rekening van koper)



# StaalMakelaars

## Situering

De nieuwbouw bedrijfsunit met bouwnummer 15 is gelegen aan de Ramgatseweg 29F te Raamsdonksveer op het bedrijventerrein "Dombosch". Het bedrijventerrein is een dynamische en vitale locatie die een belangrijke rol speelt in de economische infrastructuur van de regio. Een diversiteit aan bedrijven is gevestigd op het terrein, variërend van kleine en middelgrote ondernemingen tot grotere industriële spelers.

Het bedrijventerrein is strategisch gelegen nabij de A27 en de A59, wat zorgt voor goede bereikbaarheid per weg. Het centrum van zowel Geertruidenberg als Raamsdonksveer is op korte afstand gelegen.



# StaalMakelaars

## Opleveringsniveau

### Bedrijfsruimte (begane grond):

- Oppervlakte ca. 48 m<sup>2</sup>
- Vrije hoogte ca. 3,60 m
- Overheaddeur met de toegangsdeur geïntegreerd 2,9 m x 3,4 m
- Monoliet afgewerkte vloer
- Maximale vloerbelasting: 1.000 KG/m<sup>2</sup>



# StaalMakelaars

## Opleveringsniveau

### Kantoorruimte (eerste verdieping):

- Oppervlakte ca. 48 m<sup>2</sup>
- Vrije hoogte ca. 3,10 m
- Cementdekvloer
- Maximale vloerbelasting: 400 KG/m<sup>2</sup>



# StaalMakelaars

## Opleveringsniveau algemeen

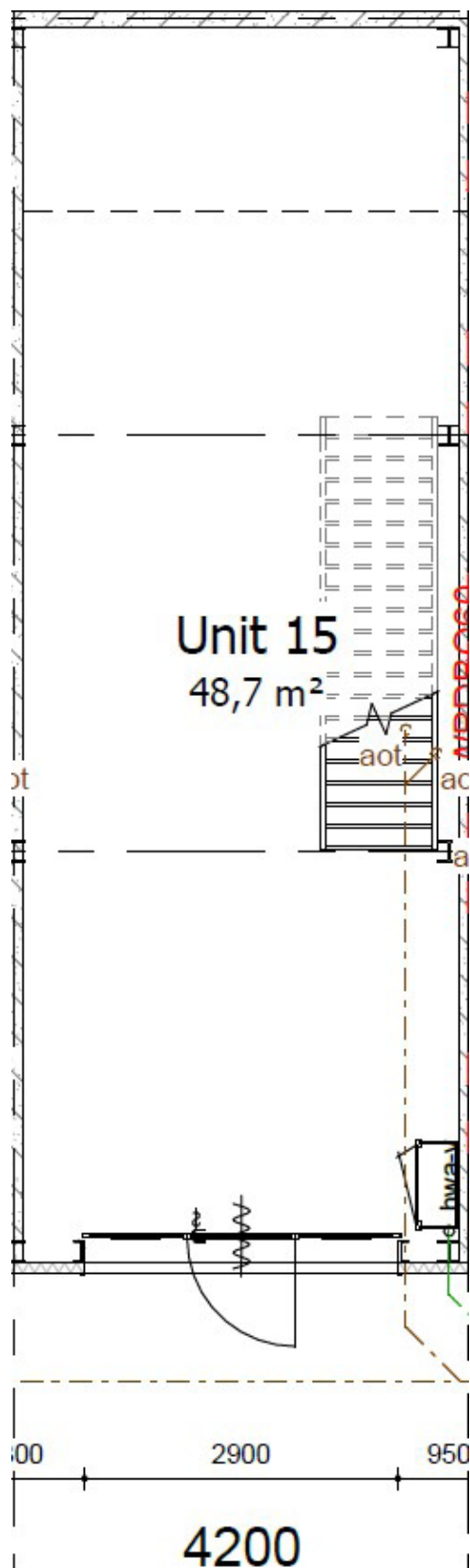
- Bedrijfsunit:**
- Opgetrokken in staalconstructie met geïsoleerde sandwichpanelen
  - Unit scheidende prefab beton wanden
  - Geïsoleerd staaldak voorzien van kunststof dakbedekking
  - Aluminium profielen gevelkozijnen, ramen en deuren
  - Isolerende, dubbele beglazing (gevelkozijnen HR++)
  - Meterkast met aansluitingen voor water, data en elektra
  - 1 dakdoorvoer
  - Afgedopte afvoer ten behoeve van in te bouwen toiletten

- Algemeen:**
- Bouwjaar 2025
  - 2 eigen parkeerplaatsen



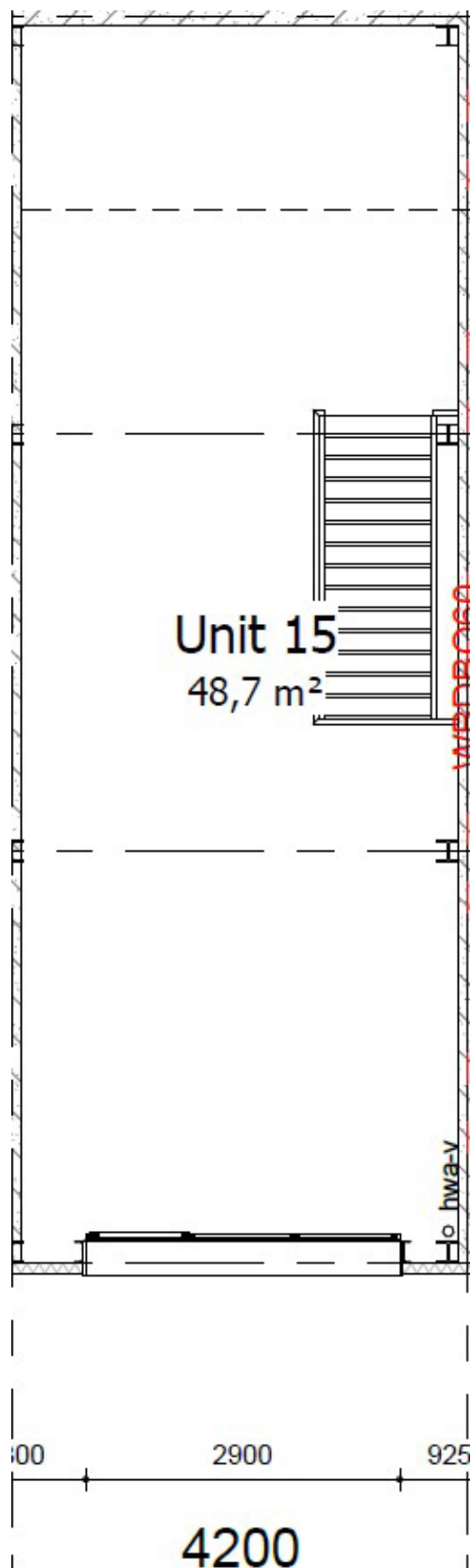
# StaalMakelaars

## Plattegrond begane grond



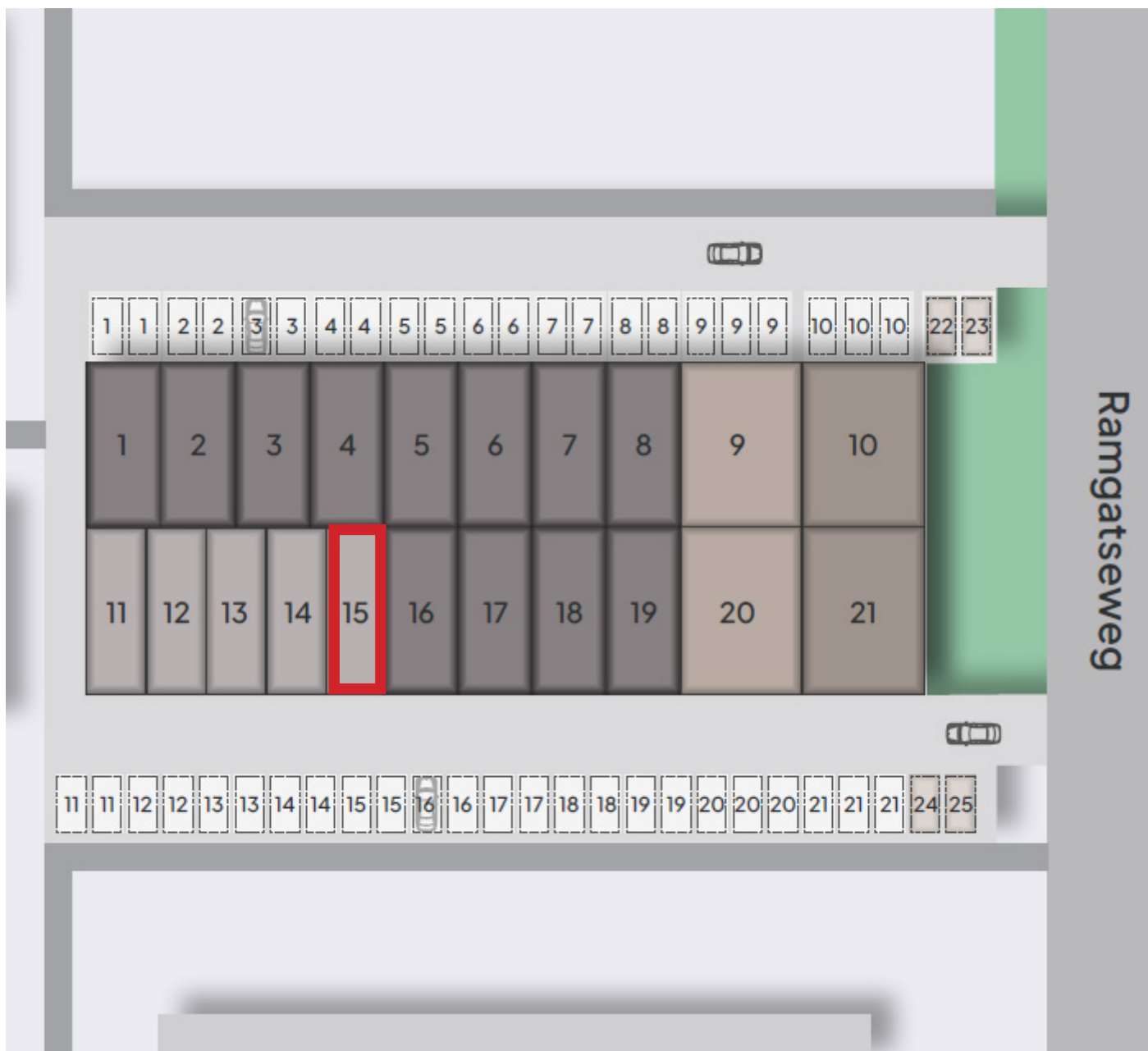
# StaalMakelaars

## Plattegrond eerste verdieping



# StaalMakelaars

## Plattegrond complex



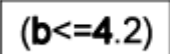


# StaalMakelaars

## Bestemmingsplankaart



 BT Bedrijventerrein

 (b<=4.2) bedrijf tot en met categorie 4.2

Het object valt binnen het bestemmingsplan van de Gemeente Geertruidenberg "Dombosch" met de bestemming "Bedrijventerrein" en de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.2".



## Bestemmingsplanregels

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Algemeen

De voor Bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding “bedrijf tot en met categorie 3.1”, bedrijven in de categorieën 2 en 3.1 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding “bedrijf tot en met categorie 3.2”, bedrijven in de categorieën 2 tot en met 3.2 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding “bedrijf tot en met categorie 4.1”, bedrijven in de categorieën 2 tot en met 4.1 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding “bedrijf tot en met categorie 4.2”, bedrijven in de categorieën 2 tot en met 4.2 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e. detailhandel;
- f. bedrijfswoning;
- g. kantoor;
- h. horeca;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen
- k. voorzieningen van openbaar nut. één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering.

##### 3.1.2 Nadere detaillering

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

###### a Toegestane bedrijven

binnen deze bestemming zijn, behoudens met ontheffing conform het bepaalde in 3.5.1, uitsluitend de bedrijven genoemd in 3.1.1 onder a tot en met d toegestaan, met dien verstande dat:

1. ter plaatse van de aanduiding “bedrijf van categorie 1”, het bestaande bedrijf in categorie 1 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat er bij omschakeling naar een ander bedrijfstype voldaan dient te worden aan het gestelde in 3.1.1 onder a tot en met d;
2. ter plaatse van de aanduiding “bedrijf van categorie 3.2”, het bestaande bedrijf in categorie 3.2 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat er bij omschakeling naar een ander bedrijfstype voldaan dient te worden aan het gestelde in 3.1.1 onder a tot en met d;
3. ter plaatse van de aanduiding “bedrijf van categorie 4.1”, het bestaande bedrijf in categorie 4.1 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat er bij omschakeling naar een ander be-



# StaalMakelaars

## Bestemmingsplanregels

drijfstype voldaan dient te worden aan het gestelde in 3.1.1 onder a tot en met d;

4. ter plaatse van de aanduiding “bedrijf van categorie 4.2”, het bestaande bedrijf in categorie 4.2 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat er bij omschakeling naar een ander bedrijfstype voldaan dient te worden aan het gestelde in 3.1.1 onder a tot en met d;
5. ter plaatse van de aanduiding “bedrijf van categorie 5.1”, het bestaande bedrijf in categorie 5.1 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat er bij omschakeling naar een ander bedrijfstype voldaan dient te worden aan het gestelde in 3.1.1 onder a tot en met d;
6. ter plaatse van de aanduiding “bedrijf van categorie 5.2”, het bestaande bedrijf in categorie 5.2 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat er bij omschakeling naar een ander bedrijfstype voldaan dient te worden aan het gestelde in 3.1.1 onder a tot en met d;

**b Museum**

uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “museum” is een museum toegestaan;

**c Detailhandel (in volumineuze goederen)**

detailhandel is niet toegestaan, met dien verstande dat:

1. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten is toegestaan;
2. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “volumineuze detailhandel”, detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan.

**d Risicovolle inrichting**

uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “risicovolle inrichting”, zijn risicovolle inrichtingen toegestaan, behoudens met wijziging conform het bepaalde in 3.6.2;

**e M.e.r.-(beoordelings)plichtige bedrijven**

nieuwe activiteiten uit kolom 1 van onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen als genoemd in kolom 2 van de betreffende bijlage, behoudens met ontheffing conform het bepaalde in 3.5.2;

**f Bedrijfswoning**

voor bedrijfswoningen geldt het volgende:

1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning” is de bestaande bedrijfswoning toegestaan;
2. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “2 bedrijfswoningen” zijn de twee bestaande bedrijfswoningen toegestaan;

**g Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit**

binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. maximaal 50 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van de woning (begane grond



# StaalMakelaars

## Bestemmingsplanregels

+ verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;

2. degene die de activiteiten in de bedrijfswoning of het daarbij behorende bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de bedrijfswoning te zijn;
3. activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
4. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit;
5. er mogen maximaal 2 parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden gebruikt.

### **h Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit**

het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - publieksgericht", of na verlening van ontheffing ex 3.5.5.

### **i Kantoor**

voor kantoren geldt het volgende:

1. binnen deze bestemming zijn uitsluitend onzelfstandige kantoren toegestaan;
2. de oppervlakte van onzelfstandige kantoren mag niet meer bedragen dan 40% van het totale bedrijfsvloeroppervlak; 3. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijf van categorie 1" zijn zelfstandige kantoren toegestaan, met dien verstande dat er bij omschakeling naar een ander bedrijfstype voldaan dient te worden aan het gestelde in 3.1.1 onder a tot en met d;

### **j Horeca**

uitsluitend is ondersteunende horeca toegestaan;

### **k Parkeren**

voor parkeren geldt bij uitbreiding en/of nieuwbouw het volgende:

1. bedrijven, al dan niet gezamenlijk, voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Bij het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid wordt de meest recente CROW uitgave ASVV gehanteerd;
2. ter plaatse van de aanduiding "landmark" is parkeren niet toegestaan, behoudens ontheffing als bedoeld in

### **l Kavelgrootte**

de kavelgrootte van een bedrijf bedraagt bij nieuwvestiging minimaal 1000 m<sup>2</sup> en maximaal 5000 m<sup>2</sup>, behoudens ontheffing als bedoeld in 3.5.3;

### **m Buitenopslag**

voor buitenopslag geldt het volgende:

1. de stapelhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m;
2. buitenopslag is uitsluitend toegestaan achter (het verlengde) van de voor-gevel;

### **n Laden en lossen**

laden en lossen dient plaats te vinden op het perceel van het bedrijf ten behoeve waarvan de laad en losactiviteiten plaatsvinden;



# StaalMakelaars

## Kadastrale kaart



**Raamsdonk K 5664**  
--> **Raamsdonk K 5661 A15**



# StaalMakelaars



**Vraagprijs:** € 170.000,- excl. BTW (notariskosten zijn wel van toepassing en voor rekening van koper)

**Oplevering:** Per Q2 2025.

Deze informatieverstrekking geschiedt geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van tussentijdse verhuur c.q. wijzigingen.

Voor nadere informatie kunt u te allen tijde contact opnemen.

# StaalMakelaars

[www.staalmakelaars.nl](http://www.staalmakelaars.nl)

## 0162 - 57 04 71

**Brieltjenspolder 40  
4921 PJ Made**

