

StaalMakelaars

**TE HUUR
TE KOOP**

Ramgatseweg 17, Raamsdonksveer



Bedrijfspannd met bedrijfsruimte (ca. 1.241 m²), kantoorruimte (ca. 1.399 m²), buitenterrein (ca. 3.960 m²), kantine, sanitair, en verdere aanhorigheden

€ 16.000,- excl. BTW per maand / € 2.300.000,- k.k.



StaalMakelaars

Situering

De bedrijfsobject is gelegen aan de Ramgatseweg 17 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:

- Oppervlakte ca. 1.241 m²
- 2x elektrische overheaddeur
- Krachtstroomaansluitingen
- Glad afgewerkte betonvloer
- 3x elektrische heater
- Radiatoren
- LED verlichting
- Elektrisch verstelbare lichtstraten
- Opslagruimte op verdiepingsvloer

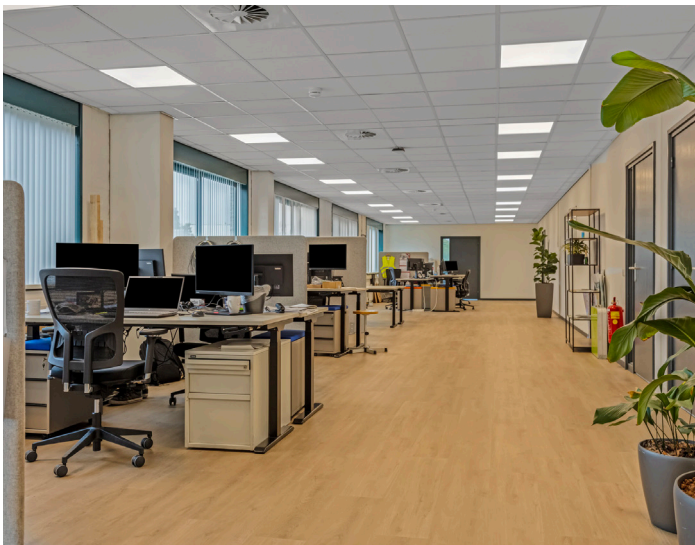


StaalMakelaars

Opleveringsniveau

Kantoorruimte + spreekruimtes:

- Laminaat als vloerafwerking
- Deels metselwerk wanden
- Deels met spachtelputz afgewerkte wanden
- Systeemplafonds met geïntegreerde verlichting
- Individueel regelbare radiatoren
- Individueel regelbare airconditioning
- Aluminium kozijnen met dubbele beglazing
- LED verlichting
- Kabelgoten



StaalMakelaars

Opleveringsniveau

Entree + hal (BG + 1e):

- Natuurstenen tegels als vloerafwerking
- Deels metselwerk wanden
- Deels met spachtelputz afgewerkte wanden
- Systeemplafonds met geïntegreerde verlichting
- Pantry met voorzieningen
- Aluminium kozijnen met dubbele beglazing
- LED verlichting
- 2 trappen naar de eerste verdieping



StaalMakelaars

Opleveringsniveau

Kantine:

- Vinyl als vloerafwerking
- Deels metselwerk wanden
- Deels met spachtelputz afgewerkte wanden
- Systeemplafonds met geïntegreerde verlichting
- Individueel regelbare radiatoren
- Individueel regelbare airconditioning
- Aluminium kozijnen met dubbele beglazing
- LED verlichting
- Keukenopstelling met dubbele spoelbak, vaatwasser en koelkast

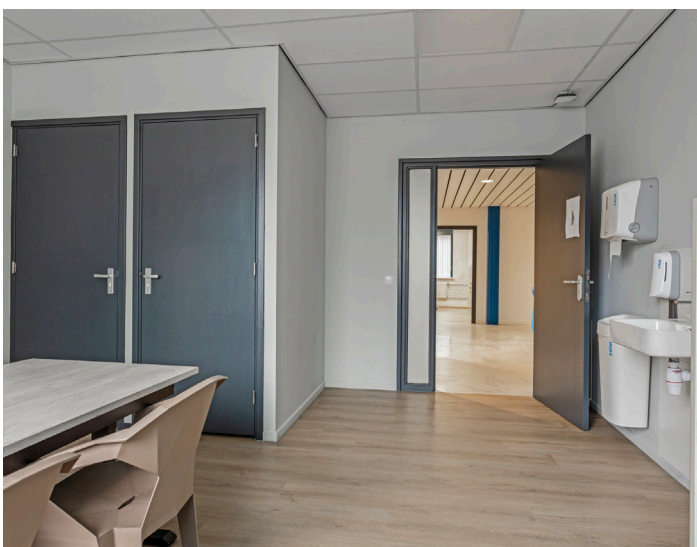


StaalMakelaars

Opleveringsniveau

Kleedruimtes:

- Laminaat als vloerafwerking
- Deels metselwerk wanden
- Deels met spachtelputz afgewerkte wanden
- Systeemplafonds met geïntegreerde verlichting
- Individueel regelbare radiatoren
- Aluminium kozijnen met dubbele beglazing
- LED verlichting
- Dames kleedruimte heeft 2 toiletten en 1 spoelbak
- Heren kleedruimte heeft 2 toiletten, 2 urinoirs en een trog



StaalMakelaars

Opleveringsniveau

Toiletgroepen (BG + 1e):

- 2x toiletgroep dames (2 toiletten + 1 spoelbak)
- 2x toiletgroep heren (2 toiletten + 2 urinoirs + 2 spoelbakken)
- Natuurstenen tegels als vloerafwerking
- Met tegelwerk afgewerkte wanden
- Systeemplafonds met geïntegreerde verlichting
- LED verlichting



StaalMakelaars

Opleveringsniveau

Buitenterrein:

- Oppervlakte ca. 3.960 m²
- Zo goed als geheel verhard, deels middels klinkers en deels geasfalteerd
- Achterste deel afgesloten middels ijzeren hekwerk
- Metalen fietsenstalling
- 6 laadpalen t.b.v. elektrische voertuigen (+ voorbereiding voor uitbreiding)



StaalMakelaars

Opleveringsniveau algemeen

Bedrijfspand kantoorgedeelte:

- Bouwjaar 1990
- Traditioneel gebouwd
- Opgetrokken in metselwerk spouwmuren
- Dakisolatie
- Bitumineus gedekt
- Betonvloeren

Bedrijfspand bedrijfshalgedeelte:

- Bouwjaar 1990
- Gemetselde plint
- Opgetrokken in staalconstructie met panelen
- Dakisolatie
- Bitumineus gedekt
- Vlak afgewerkte betonvloer
- Maximale vloerbelasting: 1.500 KG/per m2



StaalMakelaars

Opleveringsniveau algemeen

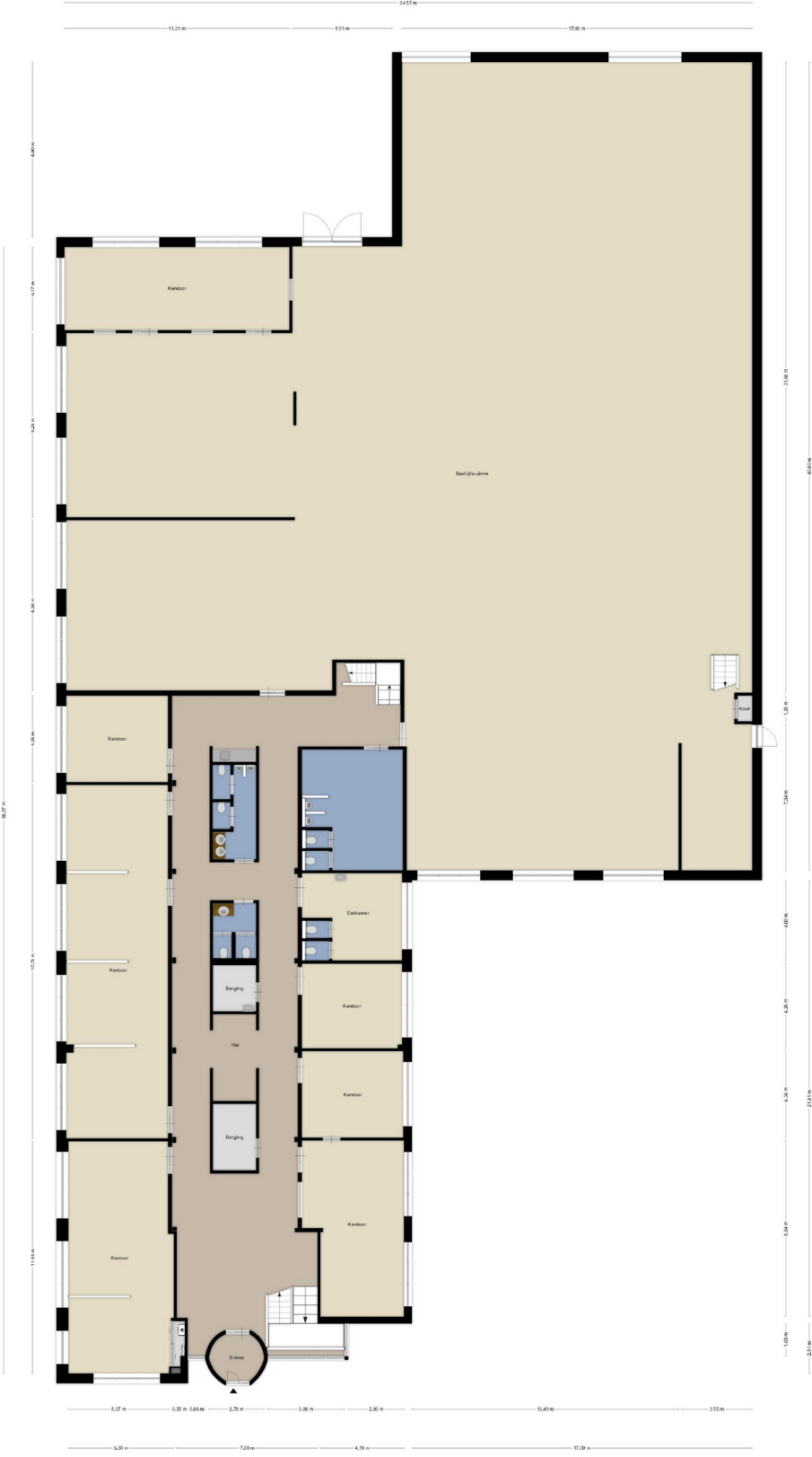
Algemeen:

- 3x 80 ampère
- Ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein
- Openbare parkeerplaats links van pand
- Volledig LED
- Brandmeldinstallatie
- Alarminstallatie
- Druppelsysteem voor toegang
- Airconditioning per ruimte in te stellen
- Aluminium kozijnen met dubbele beglazing
- 6 laadpalen t.b.v. elektrische voertuigen
(+ voorbereiding voor uitbreiding)
- Volledig uitgerust met brandmelders en brandblussers



StaalMakelaars

Plattegrond begane grond

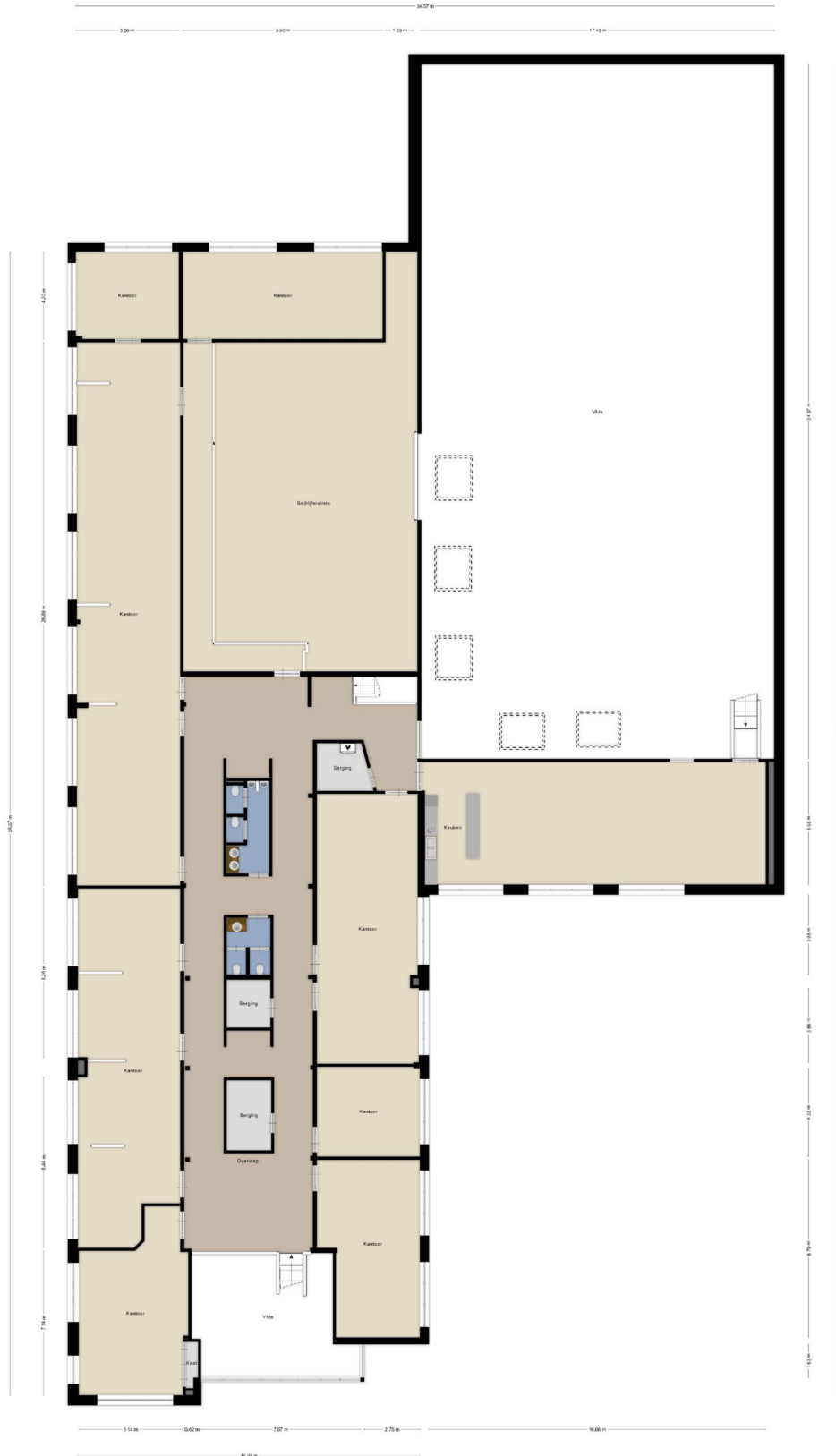


Kaart de plattegrond is een schets van een voorbeeldplan. Het is niet een definitief plan.



StaalMakelaars

Plattegrond eerste verdieping



StaalMakelaars

Bestemmingsplankaart



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 m² 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 m² en maximaal 5000 m², 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 2603 5.660 m2



StaalMakelaars

Te huur: € 16.000,- excl. BTW per maand

Te koop: € 2.300.000,- k.k.

Servicekosten

De kosten van gas, water, elektra en riool- en reinigingsrechten zijn niet bij de huurprijs inbegrepen. Deze kosten dienen door huurder rechtstreeks aan de desbetreffende nutsinstellingen te worden voldaan.

Zekerheidsstelling

- Een waarborgsom zal gesteld worden ter grootte van 3 maanden huurverplichting inclusief 21% BTW en servicekosten; **of**;
- Bankgarantie ter hoogte van drie maanden huur inclusief BTW en servicekosten.

Bijzonderheden

- Verhuurder behoudt zich het recht bepaalde branches om moverende redenen te weigeren;
- Bij opzegging van de huur dient bij oplevering alles in oorspronkelijke staat te worden opgeleverd of in nader overleg.

Oplevering: vanaf juli 2025.

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

Voor nadere informatie en/ of een afspraak voor een bezichtiging kunt u te allen tijde contact opnemen.

StaalMakelaars

www.staalmakelaars.nl

0162 - 57 04 71

**Brieltjenspolder 40
4921 PJ Made**

