

**TE KOOP**

**Ramgatseweg 11B, Raamsdonksveer**



**Bedrijfsunit met bedrijfsruimte van ca. 185 m<sup>2</sup>, entresolvloer van ca. 90 m<sup>2</sup>, kantoorruimte van ca. 94 m<sup>2</sup>, 4 eigen parkeerplaatsen en verdere aanhorigheden**

**€ 395.000,- k.k.**



# StaalMakelaars

## Situering

De bedrijfsunit is gelegen aan de Ramgatseweg 11B te Raamsdonkveer op het bedrijventerrein "Dombosch". Het is een belangrijk industrieel gebied in de regio. Dombosch heeft een strategische ligging langs de A27 snelweg, wat het aantrekkelijk maakt voor bedrijven vanwege de goede bereikbaarheid.

Het terrein omvat verschillende soorten bedrijven, waaronder fabrieken, distributiecentra, en kantoren. Er zijn ook diverse dienstverlenende bedrijven actief op Dombosch, zoals transportbedrijven en technische serviceproviders. De aanwezigheid van deze diverse bedrijven zorgt voor een dynamische en gevarieerde zakelijke omgeving.



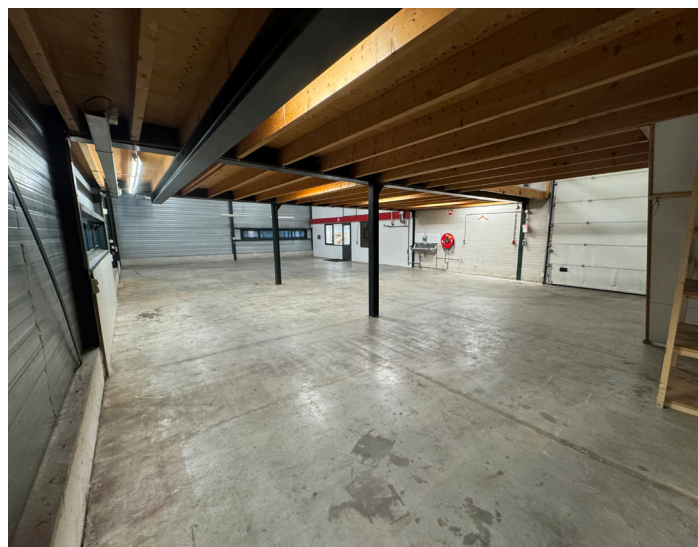


# StaalMakelaars

## Opleveringsniveau

Bedrijfsruimte:

- Oppervlakte ca. 185 m<sup>2</sup>
- Gladde betonvloer
- Overheaddeur
- Gasheater
- Meerdere krachtstroompunten
- Dubbele spoelbak



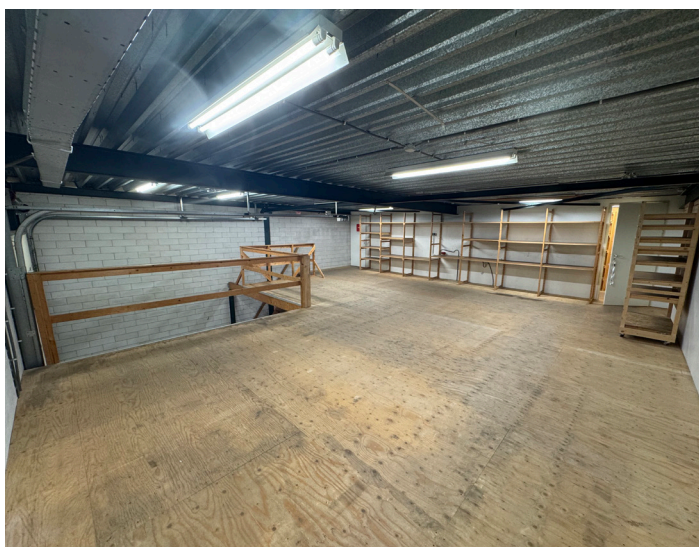


# StaalMakelaars

## Opleveringsniveau

Entresolvloer:

- Oppervlakte ca. 90 m<sup>2</sup>
- 2 afgesloten opslagruimtes





# StaalMakelaars

## Opleveringsniveau

Kantoorruimte begane grond:

- Met spachtelputz afgewerkte wanden
- Systeemplafond met geïntegreerde LED-verlichting
- Tapijt als vloerafwerking
- Airconditioning
- Kabelgoten
- Inbouwkasten
- Radiatoren



# StaalMakelaars

## Opleveringsniveau

### Kantineruimte:

- Deels met spachtelputz afgewerkte wanden, deels tegelwerk
- Systeemplafond met geïntegreerde LED-verlichting
- Tegelwerk als vloerafwerking
- Keukenopstelling met spoelbak en koelkast

### Toiletruimte:

- Met tegelwerk afgewerkte wanden en vloer
- Systeemplafond met geïntegreerde LED-verlichting
- Handwasbak





# StaalMakelaars

## Opleveringsniveau

Kantoorruimte eerste verdieping:

- Met spachtelputz afgewerkte wanden
- Systeemplafond met geïntegreerde LED-verlichting
- Tapijt als vloerafwerking
- Airconditioning
- Kabelgoten
- Inbouwkasten
- Radiatoren





# StaalMakelaars

## Opleveringsniveau algemeen

### Bedrijfsunit:

- Staalconstructie met metselwerk wanden
- Bitumineus gedekt (1 jaar geleden vernieuwd)
- Gladde betonvloer
- Kunststof kozijnen met dubbelglas

### Algemeen:

- Bouwjaar 1999
- Oplevering is inclusief meubilair
- Alarminstallatie
- Glasvezel aansluiting





# StaalMakelaars

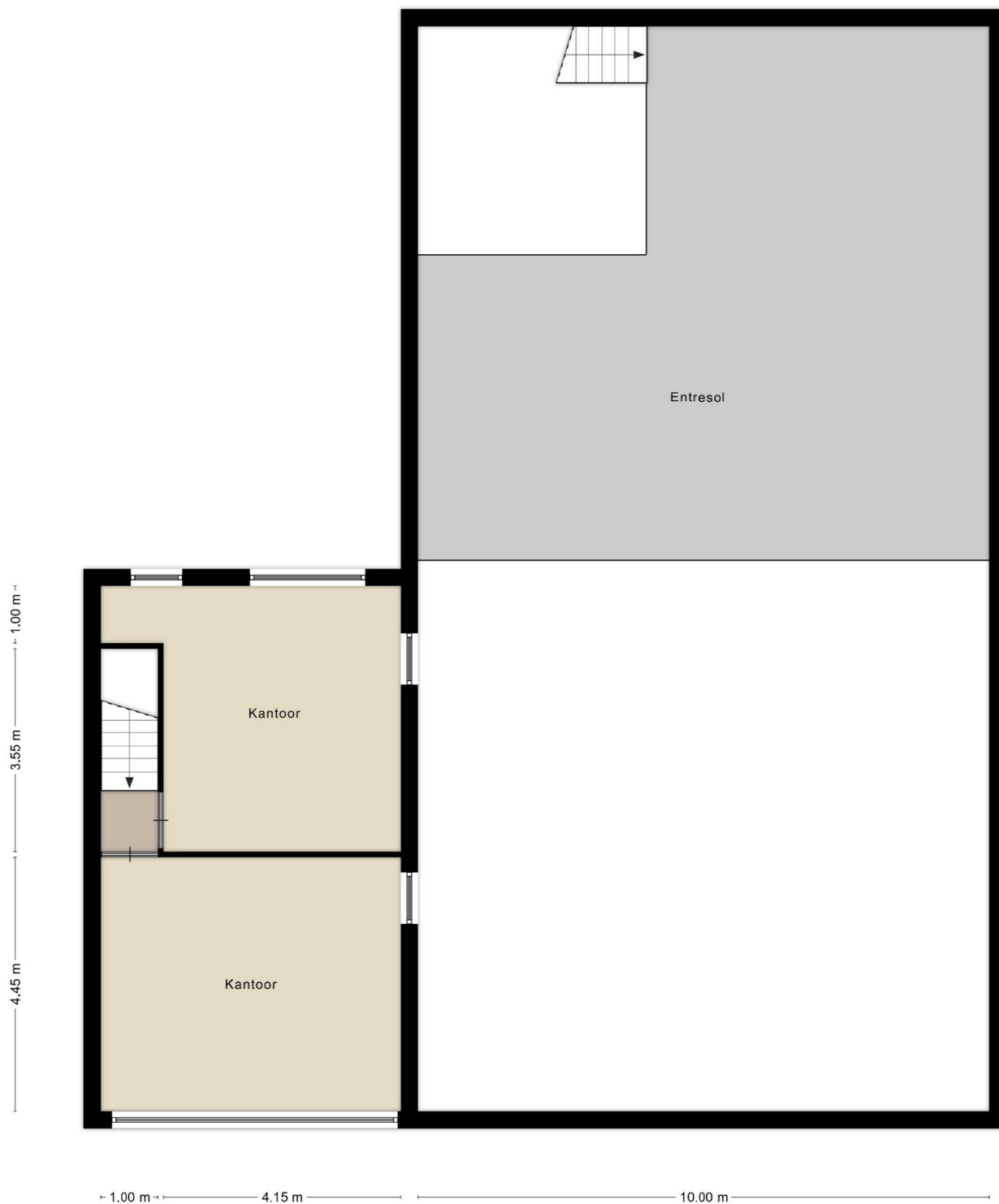
## Plattegrond begane grond





# StaalMakelaars

## Plattegrond eerste verdieping



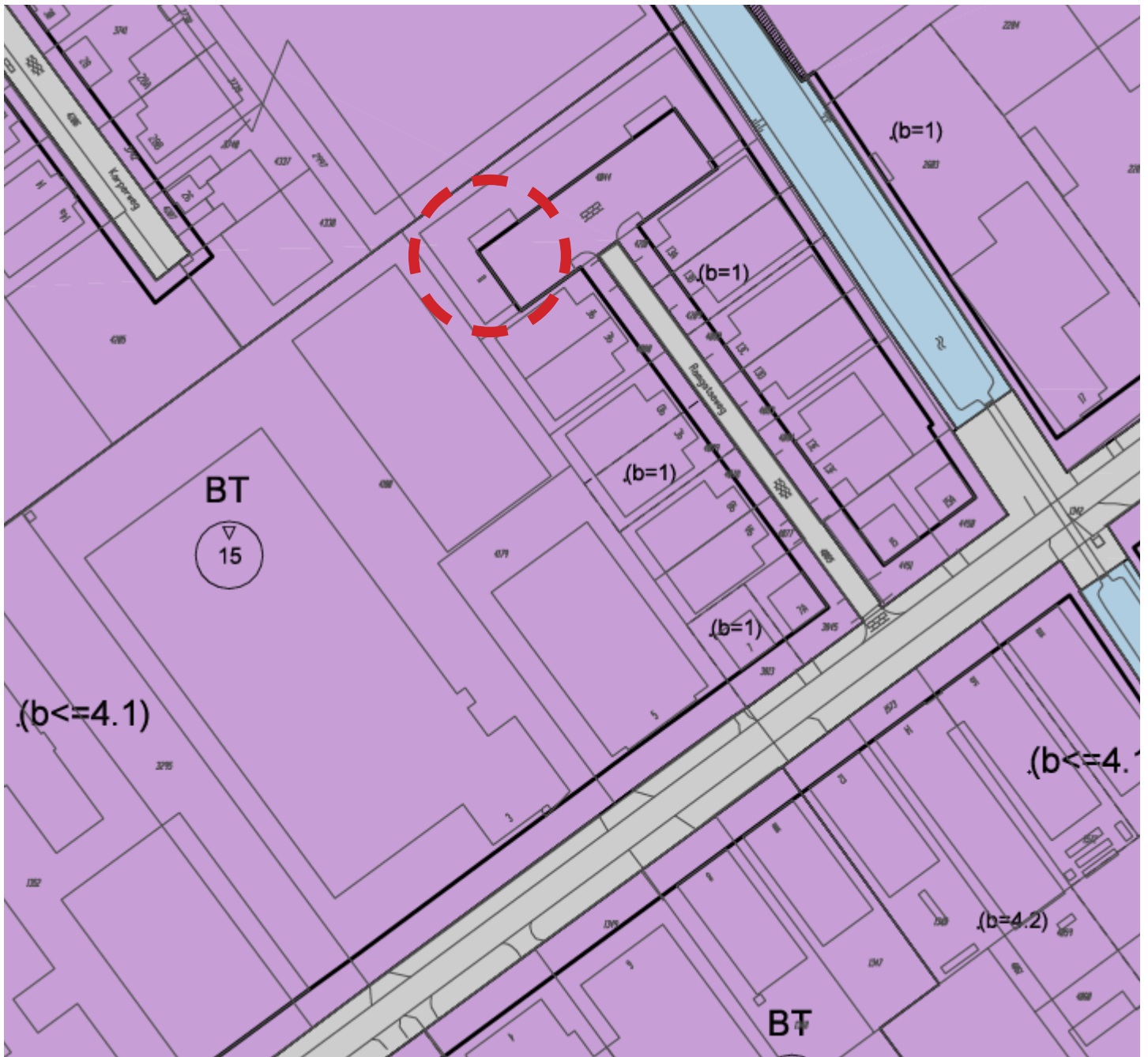
Alle afmetingen zijn in meters en zijn afgerond op twee decimalen.



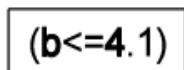


# StaalMakelaars

## Bestemmingsplankaart



Bedrijventerrein



bedrijf tot en met categorie 4.1

Het object valt binnen het bestemmingsplan van de Gemeente Geertruidenberg "Dombosch" met de bestemming "Bedrijventerrein" en de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1".





# StaalMakelaars

## Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijventerrein

#### 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

## Bestemmingsregels

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

## Bestemmingsregels

+ 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 4046 A2**



# StaalMakelaars



**Vraagprijs: € 395.000,- k.k.**

**Oplevering: Per direct.**

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](http://www.staalmakelaars.nl)**  
**0162 - 57 04 71**  
**Brieltjenspolder 40**  
**4921 PJ Made**

