

# BAAS | MAKELAARS

VERKOOP AANKOOP TAXATIE



**LOMBARDENSTRAAT 2**

**KOOPSOM € 325.000**

**ADRES**  
VANG 1  
4661 TX HALSTEREN  
K.V.K. 20086918

**CONTACT**  
0164 - 68 38 42  
INFO@BAASMAKELAARS.NL  
WWW.BAASMAKELAARS.NL

**MAKELAARS / TAXATEURS**  
FRANS KAMMAN  
ELLEN GELUK- RAAIJMAKERS

ROB VAN ELSAKKER  
MICHEL WEIJTS



## BESCHRIJVING

Winkelruimte met magazijn, dagkamer en zolderverdieping.

Ligging:

Het pand is gelegen in het historische stadscentrum van Bergen op Zoom, nabij publiekstrekkingen zoals de Hema en de H&M.

Bouwaard:

het pand is traditioneel gebouwd, opgetrokken uit bouwsteen in combinatie met staalbouwconstructie.

Het zadeldak is onderlaten en met pannen afgedekt.



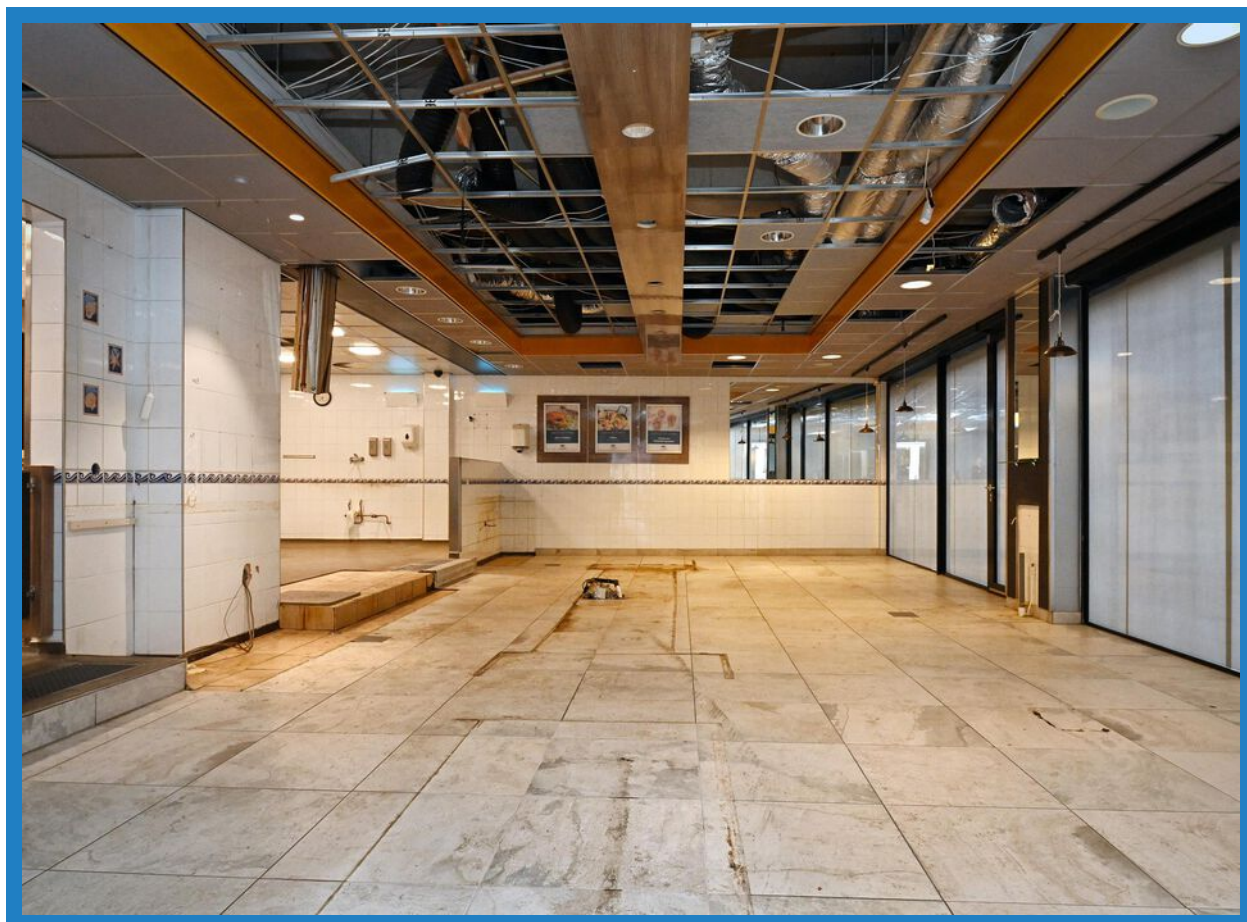
## BIJZONDERHEDEN

- Het betreft een appartementsrecht, de vve is 'slapend', er is wel een gezamenlijke polis voor de opstalverzekering;
- Bestemming centrum 1, conform het fingerende bestemmingsplan 'Binnenstad';
- Parkeren in de directe omgeving in diverse parkeergelegenheden;
- Het object is momenteel niet in gebruik en zal in de huidige staat worden opgeleverd;
- Er zijn koelcellen aanwezig, echter zonder koelmotoren.

## KENMERKEN

- TYPE BOG:  
winkelruimte
- KWALITEITSKLASSE:  
normaal
- BOUWJAAR:  
1978
- ONDERHOUD BINNEN:  
redelijk
- ONDERHOUD BUITEN:  
goed
- OPPERVLAKTE:  
303 m<sup>2</sup>

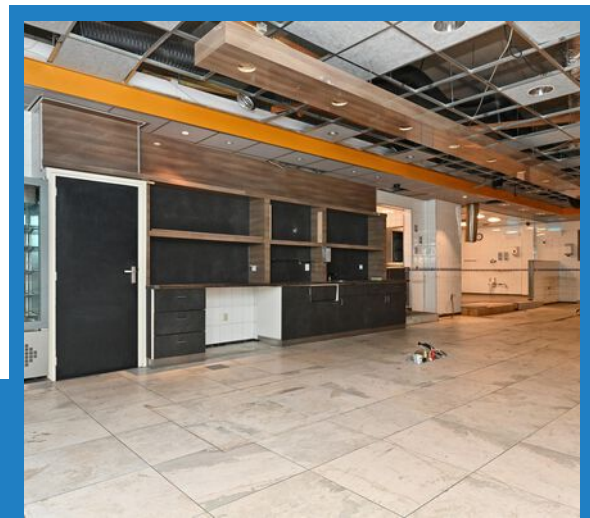
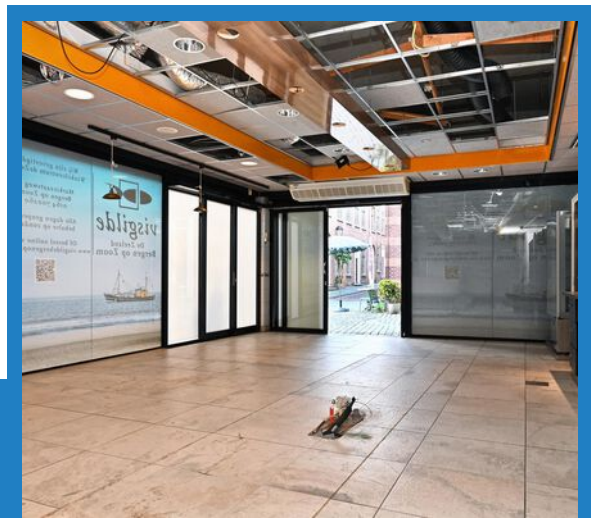




## **BEGANE GROND + EERSTE VERDIEPING**

Winkelruimte met tegelvloer, magazijn unit, wasruimte, 2 koelcellen en dagkamer/  
kantoor met toilet.

Open zolder met c.v. unit.



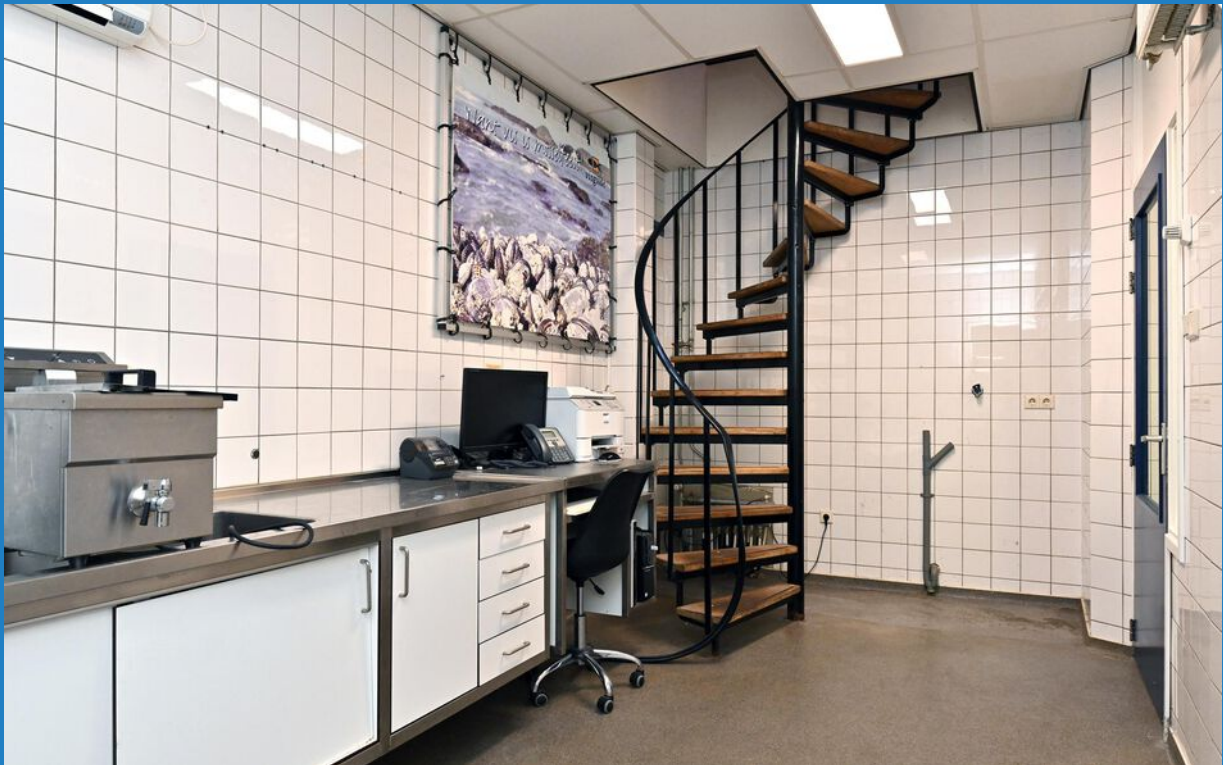


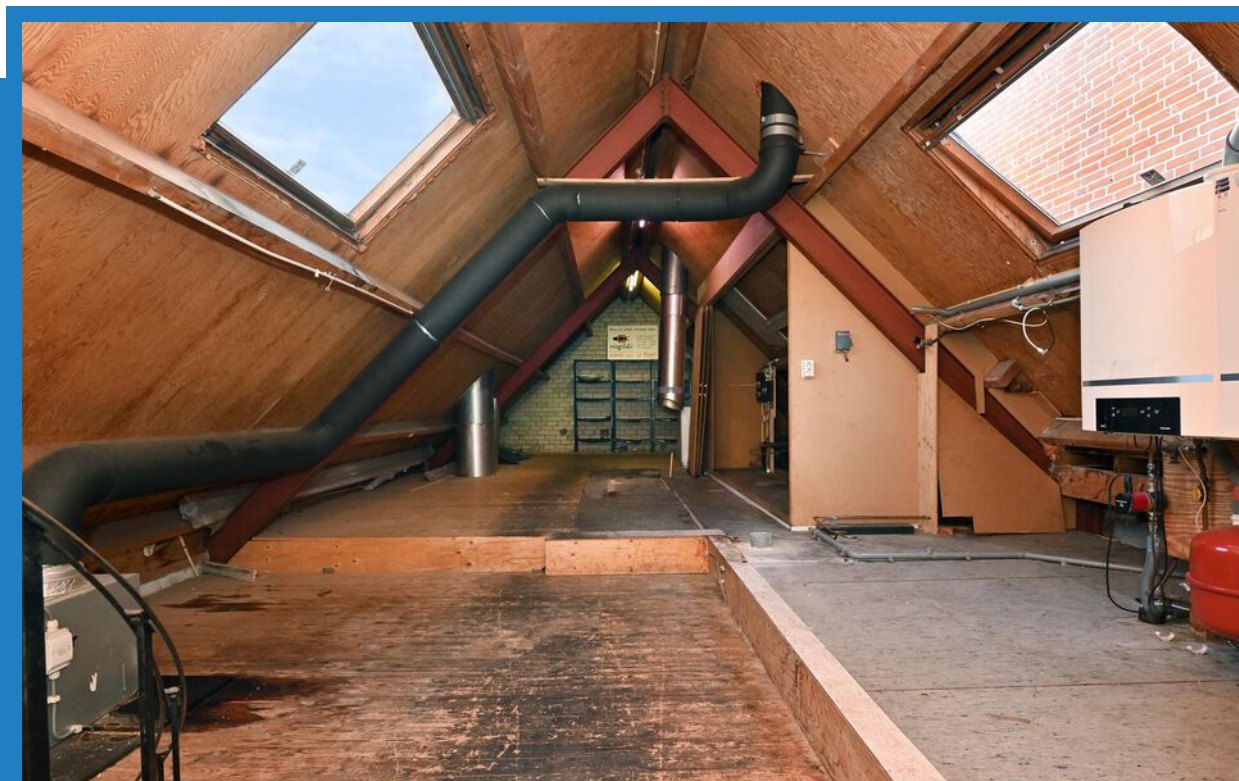
















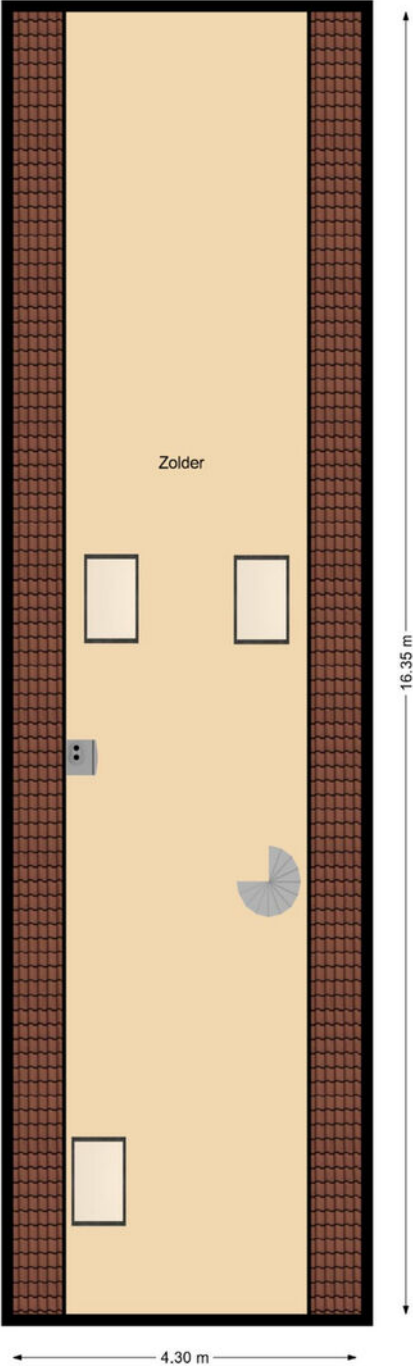
# DE PLATTEGRONDEN

## BEGANE GROND



DE PLATTEGRONDEN

EERSTE VERDIEPING



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: baas



12345 Deze kaart is noordgericht  
 25 Perceelnummer  
 Huisnummer  
 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 mei 2022  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

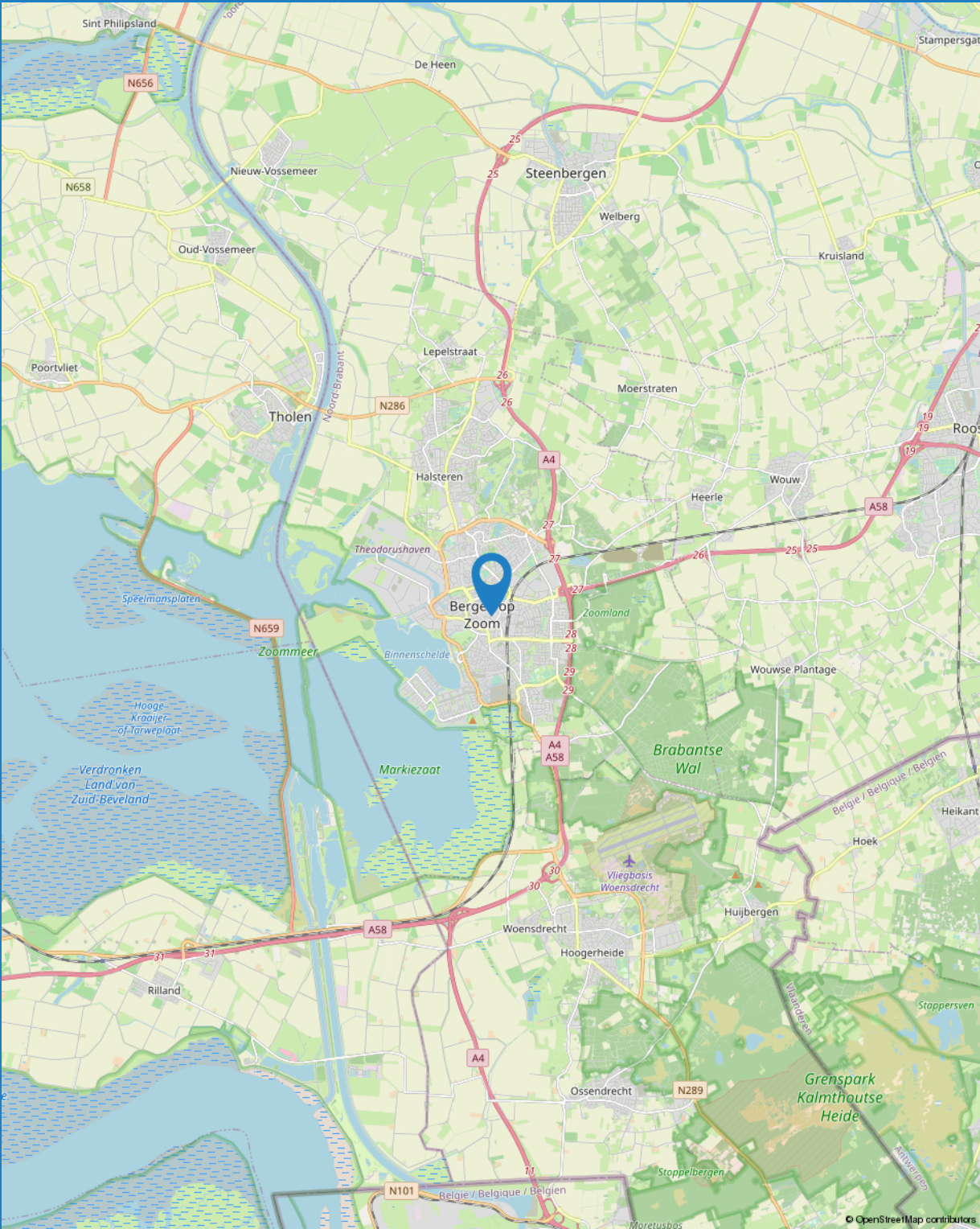
Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente Bergen op Zoom  
 Sectie G  
 Perceel 7177



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.



# LIGGING



## Artikel 4 Centrum-1

### 4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Centrum-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten waarbij aan de voorgevelzijde een ruimte voor detailhandelverkoop in gebruik dient te zijn ;
- b. detailhandel op de begane grond en kelder verdieping, met uitzondering van dienst-ruimtes;
- c. dienstverlening op de begane grond en kelder verdieping, met uitzondering van dienst-ruimtes;
- d. kantoren op de begane grond;
- e. maatschappelijke voorzieningen: bibliotheken, cultuur, gezondheidszorg, jeugd-/kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, openbare orde en veiligheid, religie, verenigingsleven, volksgezondheid, zorg en welzijn en daarmee gelijk te stellen sectoren;
- f. ondersteunende horeca bij detailhandel waarbij de oppervlakte van de ondersteunende horeca niet meer mag bedragen dan 10% van het verkoopvloeroppervlak met een maximum van 25 m<sup>2</sup>;
- g. wonen in een woning uitsluitend in combinatie met de in dit artikel genoemde functies tenzij het pand vanaf het moment dat het ontwerpplan ter inzage is gelegd, reeds uitsluitend als woning in gebruik is;
- h. ter plaatse van de aanduiding "garages en bergplaatsen": uitsluitend voor garages en bergplaatsen;
- i. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel-verdieping": tevens detailhandel op de verdiepingen;
- j. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel-horeca-1": tevens horeca ondersteunend aan de ter plaatse uitgeoefende detailhandelsactiviteiten tot ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- k. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca-1": tevens een horecabedrijf uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- l. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca-2": tevens een horecabedrijf uit categorie 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- m. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca-3": tevens een horecabedrijf uit categorie 1, 2 en 3 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- n. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van kantoor-verdieping": tevens voor kantoren op de verdieping;
- o. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van sportcentrum": tevens een sport-schoon/fitnessschool;
- p. ter plaatse van de aanduiding "theater": tevens een theater;
- q. ter plaatse van de aanduiding "zonder bebouwing" is geen bebouwing toegestaan;
- r. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca-smart- en growshop": tevens een smart- en growshop op de begane grond;
- s. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen, groen en water.

### 4.2. Bouwregels

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken geldt de volgende bepaling: Binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide gebied "Beschermd stadsgezicht" moeten bouwwerken primair voldoen aan de daarvoor in hoofdstuk III opgenomen bijzondere bepalingen.

Voor zover er in hoofdstuk III geen bijzondere bepalingen zijn opgenomen voor het binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide gebied "Beschermd stadsgezicht" dan wel het bouwwerken betreft die buiten het op voorschriftenkaart 1 aangeduide gebied zijn gelegen gelden de volgende bepalingen:

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid bedoelde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het aangegeven bouwvlak;
- b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven; indien geen bebouwingspercentage is opgenomen mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte en / of bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven met de aanduiding "Maximum goothoogte" respectievelijk "Maximum bouwhoogte";
- d. gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "gestapeld";
- e. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" mag de bestaande onderdoorgang niet worden verkleind;
- f. buiten het bouwvlak gronden mogen worden gebruikt en bijgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en overkappingen mogen worden opgericht tevens ten behoeve van de in het bouwvlak al dan niet specifiek aangeduide functies, waarbij:
  1. de gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en overkappingen niet meer dan 100% van het perceelsgedeelte mag bedragen;
  2. de goothoogte van een aanbouw, uitbouw, of aangebouwde overkapping mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag plus 25 cm van het hoofdgebouw;
  3. de goothoogte van een bijgebouw of vrijstaande overkapping mag niet meer bedragen dan 3 m;
  4. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 5 m;
  5. voor zover de gebouwen worden afgedekt met een kap, de dakhelling ten hoogste 45° mag bedragen;
- g. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1 m en van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m.

#### 4.3. Ontheffing van de bouwregels

##### 4.3.1. *Ontheffingsbevoegdheid splitsing van hoofdgebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van lid 4.2 onder d ten behoeve van het verticaal splitsen van hoofdgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de breedte dient te worden afgestemd op de heersende perceelbreedten in de omgeving;
- b. de breedte van een hoofdgebouw mag in ieder geval niet minder dan 4 m bedragen;
- c. ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's moet in voldoende mate worden voorzien in relatie tot de ontheffing;
- d. indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 1 van artikel 28.

#### 4.4. Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- b. de gronden en opstallen te gebruiken als coffeeshop, smart- en / of growshop en / of groothandel in smart- en growproducten en / of belwinkel is niet toegestaan, tenzij in lid 4.1. anders is bepaald.

#### 4.5. Ontheffing van de gebruiksregels

##### 4.5.1. *Ontheffingsbevoegdheid detailhandel op de verdieping*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van lid 4.1 ten behoeve van het toestaan van detailhandel op de verdieping, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ontheffing is toegestaan indien:
  1. dit resulteert in toepassing van een hoogwaardig winkelconcept;

2. hiermee vestiging van een winkelformule mogelijk wordt die een aanvulling op of completering van bestaande winkelformules betekent;
3. hiermee vestiging van een winkelformule resulteert in versterking van de structuur van de binnenstad of het te onderscheiden deelgebied;
- b. aangetoond dient te zijn dat uitbreiding op de begane grond (naar achteren of in naastgelegen panden) niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 1 van artikel 28.

#### 4.5.2. Ontheffingsbevoegdheid voor de vestiging van een Bed & Breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van lid 4.1 ten behoeve van de vestiging van een Bed & Breakfast, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ontheffing mag worden verleend voor kleinschalige vorm van onderbrenging van recreanten in bestaande bebouwing (1 tot ongeveer 6 personen, maximaal 3 kamers, logies met ontbijt), ondergeschikt aan de woonfunctie;
- b. ontheffing is toegestaan indien:
  1. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, zodanig dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>, en dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder mag opleveren voor het woon- en leefmilieu en geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
  2. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
  3. het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming is;
  4. degene die de Bed & Breakfast verzorgt tevens de gebruiker van de woning dient te zijn;
  5. de activiteiten geen publieksgericht karakter mogen hebben waarbij de verkeersafwikkeling nadelig wordt beïnvloed;
  6. ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate wordt voorzien in relatie tot de ontheffing;
  7. er geen detailhandel wordt uitgeoefend, tenzij dit een normaal en ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering betreft;
- c. ontheffing mag worden verleend voor vestiging van Bed & Breakfast:
  1. in het hoofdgebouw; in afwijking hiervan zijn activiteiten in bijgebouwen - gesitueerd op hetzelfde perceel als het hoofdgebouw - toegestaan mits:
    - a. de bijgebouwen in de onmiddellijke nabijheid van het hoofdgebouw liggen;
    - b. de erfinrichting en het gebruik van het perceel is afgestemd op de hoofdbestemming;
  2. in bestaande gebouwen; in afwijking hiervan is ondergeschikte aanvullende nieuwbouw toegestaan indien het uiterlijk van de gebouwen niet ingrijpend wordt gewijzigd;
- d. ontheffing wordt niet verleend indien er sprake is van gestapelde woningen (appartementen), woningen met één slaapkamer, of studio's;
- e. indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 1 van artikel 28.

#### *4.5.3. Ontheffingsbevoegdheid voor horecavestiging*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ontheffing te verlenen van lid 4.1 ten behoeve van de vestiging van hotels, restaurants, broodjeszaken en ijssalons, alsmede voor horecavormen waarvan de openingstijden parallel lopen met de tijden van bedrijven die vallen onder de Winkelsluitingswet, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ontheffing kan uitsluitend verleend worden voor vestiging in de volgende straten: Grote Markt, Vlaszak, Hoogstraat uitsluitend nr. 6, Steenbergsestraat, Fortuinstraat, Kortemeestraat, Zuivelstaat, Gouvernementsplein, Wouwsestraat, St. Josephstraat, Kremerstraat, Korenbeursplein, Bosstraat, Korte Bosstraat; per straat mogen niet meer dan 2 ontheffingen tegelijkertijd van kracht zijn;
- b. er mag geen sprake zijn van een achteruitgang van de woon- en werkomstandigheden in de omgeving en het karakter van de straat;
- c. het uiterlijk aanzien van de omgeving mag niet worden aangetast;
- d. ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's moet in voldoende mate worden voorzien in relatie tot de ontheffing;
- e. indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 1 van artikel 28.

#### *4.5.4. Ontheffingsbevoegdheid van de Staat van Bedrijfsactiviteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van lid 4.1:

- a. om bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 4.1, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4.1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4.1 genoemd;
- c. indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 1 van artikel 28.

#### *4.5.5. Ontheffingsbevoegdheid van de Staat van Horeca-activiteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van lid 4.1:

- a. om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 4.1, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4.1 genoemd;
- b. om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4.1 genoemd;
- c. indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 1 van artikel 28.

#### *4.5.6. Ontheffingsbevoegdheid voor bijzondere woonvorm en/of kamerverhuur*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ontheffing te verlenen van lid 4.1 ten behoeve van bijzondere woonvormen en/of kamerverhuur, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, met dien verstande dat de samenstelling van personen mag wisselen;
- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van aangrenzende woonpercelen en overconcentratie dient te worden voorkomen;
- c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
- d. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
- e. bij kamerverhuur kan uitsluitend ontheffing worden verleend voor bewoning door maxi-

- f. indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 1 van artikel 28.

*4.5.7 Ontheffingsbevoegdheid van artikel 4.1. onder g.*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ontheffing te verlenen van lid 4.1. onder g waardoor het gehele pand als woning in gebruik kan worden genomen met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het bouwplan is gericht op herstructurering en versterking van de ruimtelijke functionele kwaliteit van de locatie;
- b. het bouwplan dient geen afbeuk te doen aan de detailhandelsstructuur ter plaatse;
- c. het bouwplan dient te passen in het ruimtelijk-functionele patroon waaronder in ieder geval wordt verstaan dat het bouwplan dient aan te sluiten bij de bebouwingskarakteristiek van de naastgelegen panden.
- d. indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 1 van artikel 28.

**4.6 Wijzigingsbevoegdheid**

*4.6.1. Wijzigingsbevoegdheid voor bedrijfsverandering of -beëindiging horeca en/of smart- en growshop*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd:

- a. de aanduiding "specifieke vorm van horeca-3", "specifieke vorm van horeca-2" of "specifieke vorm van horeca 1" te wijzigen in "specifieke vorm van horeca-2" respectievelijk "specifieke vorm van horeca-1" indien de bedrijfsactiviteiten dienovereenkomstig zijn veranderd;
- b. de aanduiding "specifieke vorm van horeca-3", "specifieke vorm van horeca-2" of "specifieke vorm van horeca 1" of de aanduiding "smart- en growshop" te schrappen indien de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd dan wel het gebruik tenminste 1 jaar is gestaakt;
- c. indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 28.

*4.6.2. Wijzigingsbevoegdheid splitsing in gestapelde woningen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het splitsen in gestapelde woningen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen sprake zijn van nadelige gevolgen voor de karakteristiek van het gebouw; bij monumenten dient dit te blijken uit een bouwhistorisch onderzoek;
- b. ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's moet in voldoende mate worden voorzien in relatie tot de ontheffing;
- c. per verdieping mag ten hoogste één woning worden gerealiseerd;
- d. indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 28.

# AANTEKENINGEN

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



# INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM CONTACT MET ONS OP

TELEFOON: 0164 68 38 42  
WHATSAPP: 06 22 94 41 16

E-MAIL: [INFO@BAASMAKELAARS.NL](mailto:INFO@BAASMAKELAARS.NL)  
WEBSITE: [WWW.BAASMAKELAARS.NL](http://WWW.BAASMAKELAARS.NL)

OPENINGSTIJDEN:  
MAANDAG T/M VRIJDAG 08:30 UUR - 17:30 UUR  
ZATERDAG IN OVERLEG

