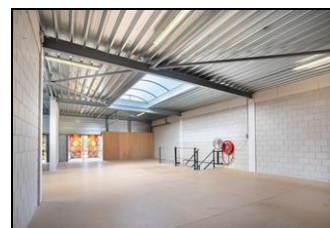
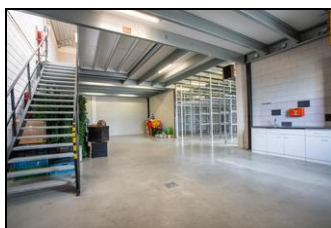


VERKOOPINFORMATIE



De Grens 18 i en h- Heijen

Vraagprijs € 285.000,- k.k.

Spoorstraat 131
6591 GT Gennep
(0485) 550 450
gennep@twanpoels.nl

Stationsplein 86/88
5431 CE Cuijk
(0485) 319 220
cuijk@twanpoels.nl

www.twanpoels.nl



funda in business

Kenmerken

Bestemming	Bedrijfsruimte
Nevenbestemming	Kantoorruimte
Bouwworm	Bestaande bouw
Oppervlakte VVO	388 m ²
Ligging	Bedrijventerrein
Voorzieningen	Lichtstraten Overheaddeuren
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed

Locatie

De Grens 18 i en h
6598 DL Heijen



Omschrijving

Te koop: twee gekoppelde bedrijfsruimtes op een toplocatie nabij de A73.

Op industrieterrein De Grens in Heijen bieden wij deze representatieve bedrijfsruimte met 4 parkeerplaatsen aan. De locatie is ideaal, direct nabij de snelweg A73 en A77 en op slechts 65 km van het Ruhrgebied, 40km van Venlo en 25 km van Nijmegen, waardoor zowel nationale als internationale bereikbaarheid gegarandeerd is.

De ruimte is uitermate geschikt voor logistiek, productie of opslag en biedt volop mogelijkheden voor groeiende ondernemingen die willen profiteren van een strategische vestigingsplaats. De bedrijfsruimte is voorzien van 2 overheaddeuren waarvan beide elektrisch bedienbaar zijn en waarvan één op afstand draadloos bedienbaar is.

Indeling:

Begane grond: pantry, toilet, opslagruimte/ werkplaats met een totale oppervlakte van 196 m².

1e verdieping: opslagruimte met twee lichtstraten en met een totale oppervlakte van 192 m².

Diverse gegevens:

Vraagprijs: € 285.000,- k.k.

De kosten van de BvE zijn € 600,- per jaar.

Er is een krachtstroomaansluiting aanwezig, 3x 25 ampère.

Er is buitenverlichting aanwezig met bewegingsmelders.

Er zijn 2 brandhaspels en 2 brandblussers aanwezig.

Het realiseren van een inpandige kantoorruimte is mogelijk.

De opbergrekken die aanwezig zijn op de 1e verdieping worden ter overname aangeboden.

Het pand is voorzien van 2 loopdeuren met een anti inbraakslot en deurstrip.

De bovenramen kunnen op kiepstand worden uitgezet.

Ramen zijn voorzien van dubbele beglazing.

De buitengevelbeplating is vervangen door duurzaam trespamateriaal in 2024.

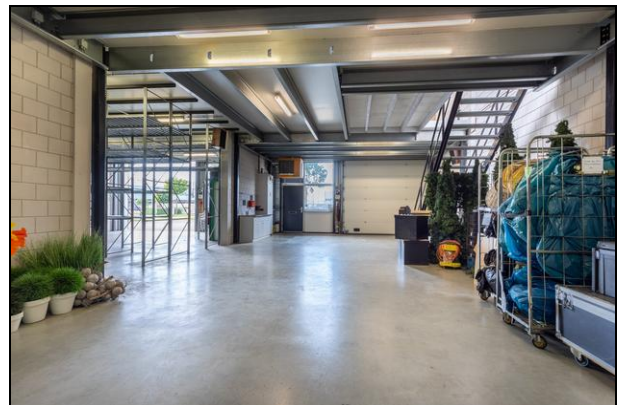
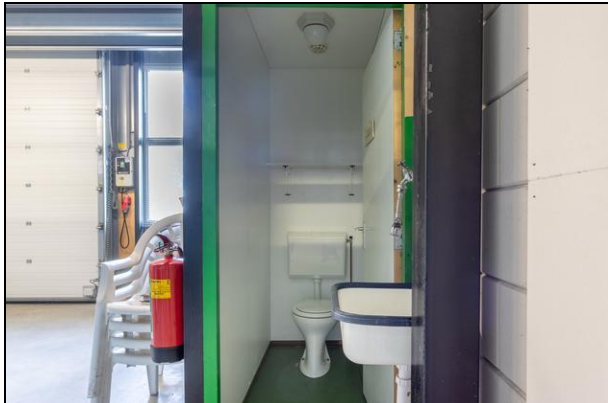
Het buiten schilderwerk is in 2022 opnieuw aangebracht.

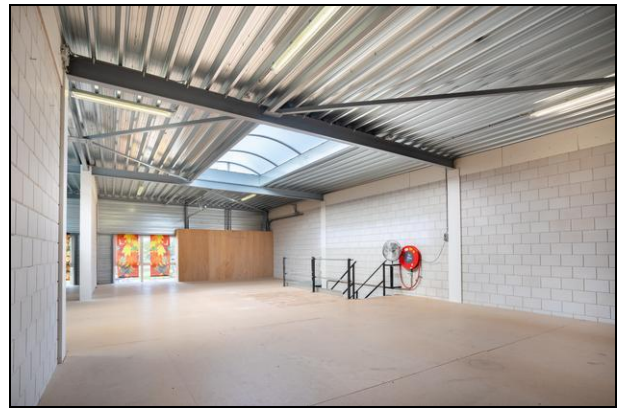
Verder is er nog een schrobputje aanwezig in één van de units.

De glasvezelkabel is reeds aanwezig in de meterkast.

Aanvaarding: in overleg.

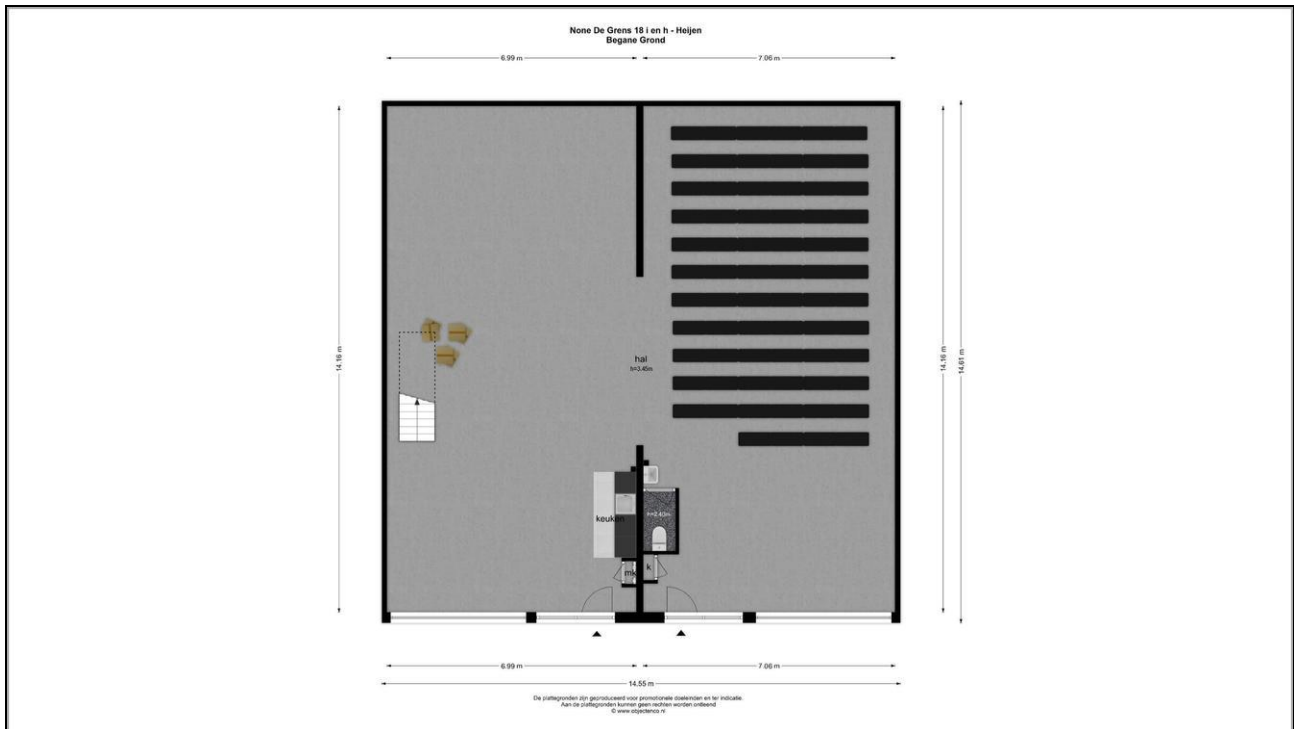
Foto's



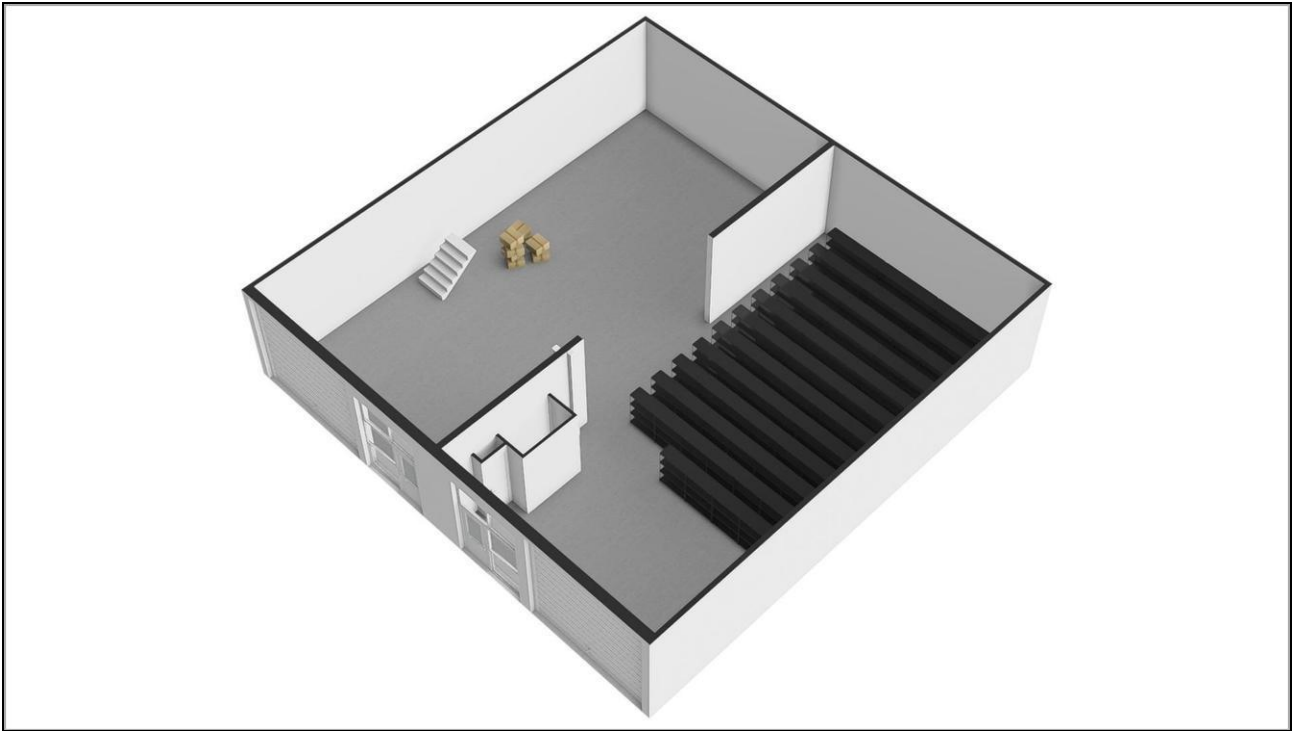








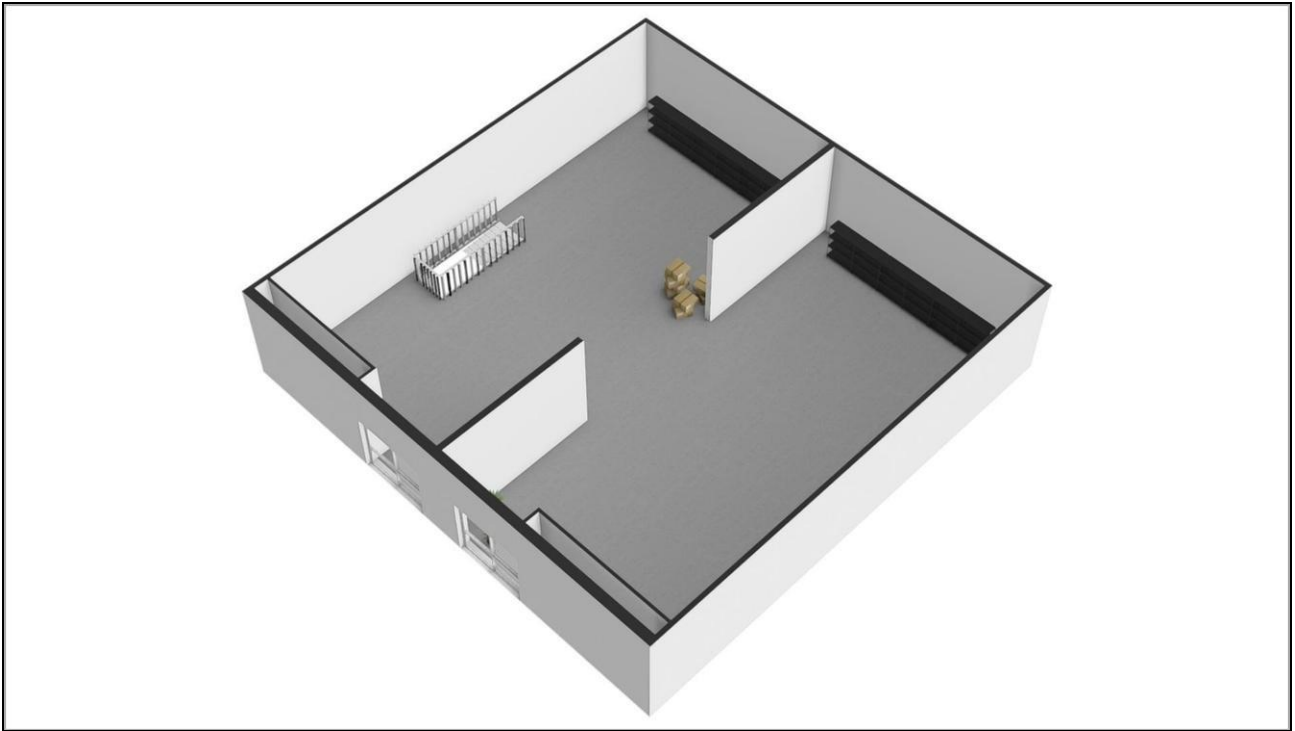
(niet op schaal)



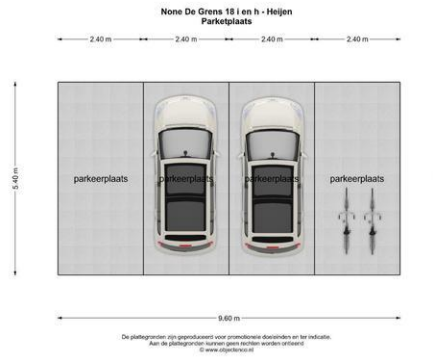
(niet op schaal)



(niet op schaal)



(niet op schaal)



(niet op schaal)



(niet op schaal)

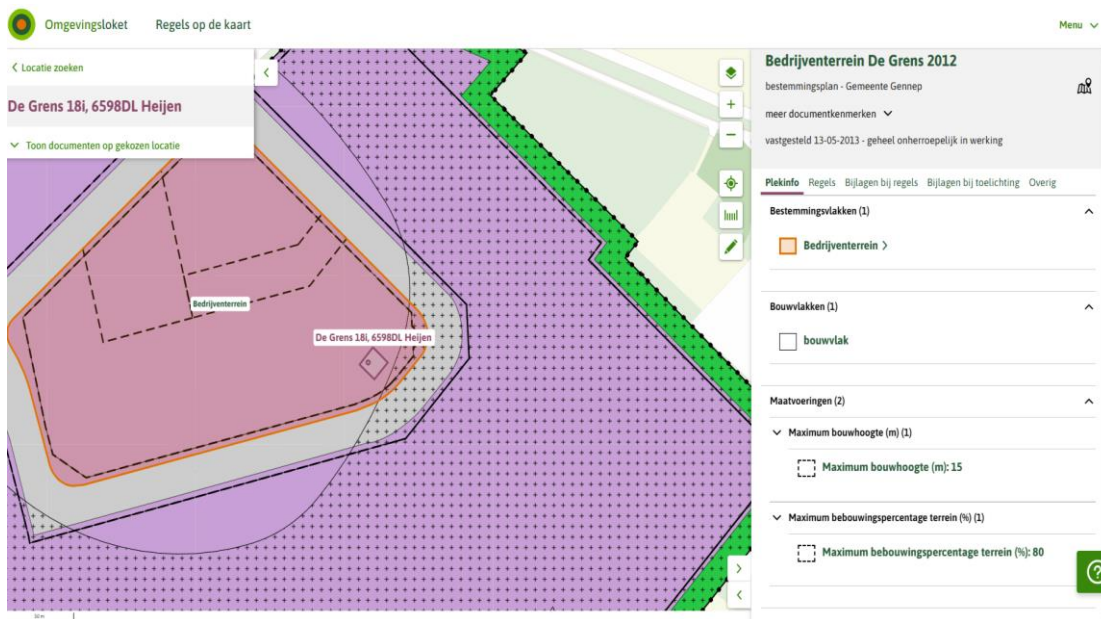
12345 Deze kaart is noordgericht
 25 Perceelnummer
 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

Voor een eenduidig uittreksel, geleverd op 9 april 2025
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Genneep
 Sectie H
 Perceel 1003

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.

kadaster



hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

bedrijven in de categorieën 2 tot en met 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 detailhandel overeenkomstig het bepaalde in 3.1.2;
 bedrijfsmatige internetwinkels overeenkomstig het bepaalde in 3.1.3;
 kantoren overeenkomstig het bepaalde in 3.1.4;
 buitenopslag overeenkomstig het bepaalde in 3.1.5;
 ondersteunende horeca;
 parkeren en laden en lossen overeenkomstig het bepaalde in 3.1.6;
 met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen,
 groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

3.1.2 Detailhandel

Voor detailhandel geldt het volgende:

detailhandel is niet toegestaan;
 in afwijking van het bepaalde onder 1 is ondergeschikte detailhandel toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 de ondergeschikte detailhandel is uitsluitend op de begane grond toegestaan;
 de totale vloeroppervlakte aan ondergeschikte detailhandel mag niet meer bedragen dan 10% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 150 m²;
 de ondergeschikte detailhandel dient in directe relatie te staan met de aanwezige bedrijfsvoering; hieronder wordt verstaan: detailhandel in producten die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten, waarbij deze bedrijfsactiviteiten als hoofdfunctie behouden blijven;
 de ondergeschikte detailhandel vindt plaats in een afgeschermd ruimte, de bedrijfsruimte die niet voor ondergeschikte detailhandel wordt gebruikt, is niet toegankelijk voor consumenten;

in afwijking van het bepaalde onder 1 is volumineuze detailhandel in goederen die niet-specifiek verkeersaantrekkend zijn, zoals de verkoop van auto's, motoren, boten, caravans, tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen en brand- en explosiegevaarlijke stoffen toegestaan;
volumineuze detailhandel in goederen die specifiek verkeersaantrekkend zijn, zoals de verkoop van woninginrichting waaronder meubels, vloerbedekking, parket, zonwering, keukens, badkamers en sanitair, bouwmarkten en tuincentra is uitsluitend toegestaan na verlening van de omgevingsvergunning als bedoeld in 3.5.5;
in afwijking van het bepaalde onder 4 is ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' een tuincentrum toegestaan.

3.1.3 Bedrijfsmatige internetwinkel

De verkoop van goederen in de vorm van een internetwinkel is toegestaan, mits:

geen uitstalling ten behoeve van de verkoop plaatsvindt;
geen showroom en/of verkoopprijsruimte aanwezig is;
een ondergeschikte en beperkte mogelijkheid aan personen wordt geboden voor het afhalen van goederen.

3.1.4 Kantoren

Voor kantoren geldt het volgende:

uitsluitend zijn onzelfstandige kantoren toegestaan;
in afwijking van het bepaalde onder a, zijn ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' twee (zelfstandige) kantoren toegestaan, met dien verstande dat de kantoren uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van het bestaande gebouw.

3.1.5 Buitenopslag

Voor buitenopslag geldt het volgende:

buitenopslag is uitsluitend toegestaan achter de voorgevelrooilijn;
de afstand van buitenopslag tot de zijdelingse perceelsgrens mag aan minimaal één zijde niet minder bedragen dan 3 m;
de afstand van buitenopslag tot de achterste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m;
de hoogte van de opslag mag niet meer bedragen dan 5 m;
in afwijking van het bepaalde onder a tot en met c, is ter plaatse van de aanduiding 'opslag' buitenopslag toegestaan.

3.1.6 Parkeren en laden en lossen

Parkeren en laden en lossen dienen op eigen terrein plaats te vinden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen dienen te voldoen aan de volgende kenmerken:

gebouwd binnen het bouwvlak;
bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage;

3.2.2 Afstand perceelsgrens

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
de afstand van bedrijfsgebouwen tot de achterste perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
indien de bestaande afstand kleiner is dan de afstanden genoemd onder a en b, dan geldt de bestaande afstand als minimum.

3.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

bedrijfsinstallaties en lichtmasten: 8 m;
erf- en terreinafscheidingen: 4 m;
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijking perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 voor het toestaan van een kortere afstand tot de zijdelingse of achterste perceelsgrens, mits de bereikbaarheid van het perceel voor hulpdiensten voldoende is verzekerd.

3.3.2 Toetsing afwijking

Een afwijking als bedoeld in artikel 3.3.1 kan slechts worden verleend indien:

de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

het straat en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen, een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

bedrijven als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;

bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

vuurwerkbedrijven;

inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijking bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.1 voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, mits:

het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de betreffende categorie;

geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.5.2 Afwijking aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

1 het onbebouwde gedeelte van het perceel niet ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven worden gebruikt met uitzondering van parkeren;

maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;

er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige versterking van de verzorgingsstructuur;

het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;

er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;

er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;

uitsluitend bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, die zijn opgenomen in categorie 1 of 2 van de als bijlage bij de regels

opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;

de woonfunctie gehandhaafd blijft;

3.5.3 Afwijking buitenopslag

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.5 teneinde

buitenopslag mogelijk te maken, mits er sprake is van een uit visueel oogpunt en vanuit een oogpunt van

brandveiligheid aanvaardbare opslag, gelet op:

de situering van de buitenopslag;

de hoogte en de oppervlakte van de buitenopslag;

de aard van de goederen of stoffen die worden opgeslagen;

de blijvende bereikbaarheid van het bouwperceel voor de brandweer.

3.5.4 Afwijking bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 onder b voor het toestaan van bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen, mits:

de plaatsgebonden risicocontour 10-6 binnen het bouwperceel van het bedrijf is gelegen;

er een verantwoording plaatsvindt van de toename van het groepsrisico en deze door het bevoegd gezag als aanvaardbaar wordt beschouwd;

geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.5.5 Afwijking volumineuze detailhandel

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 onder 4 verlenen, mits:

er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de verkeers- en parkeersituatie in de directe omgeving;
geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
In originele document: