



## TE HUUR

**Kooikersweg 2a**  
**5361 VA Grave**

Winkelruimte op toplocatie  
met parkeren voor de deur

### Bernheze Makelaars

📍 Bitswijk 10 5401 JB Uden

☎ 0413 24 38 18

🌐 [Bernheze.nl](https://bernheze.nl)

✉ [info@bernheze.nl](mailto:info@bernheze.nl)



**vastgoedcert**  
gecertificeerd



# Kenmerken

**Soort object:**

Winkelruimte

**Totale oppervlakte:**

Circa 256 m<sup>2</sup>

**Parkeerfaciliteiten:**

Er zijn zes openbare parkeerplaatsen aanwezig direct aan de voorzijde van de winkelruimte

**Huurprijs:**

€ 100,- per m<sup>2</sup> per jaar

**Energie label:**

A

**Aanvaarding:**

in overleg

**Huurtermijn:**

in overleg

# Omschrijving

## Object

Aan de Kooikersweg 2A te Grave is deze representatieve winkelruimte van circa 256 m<sup>2</sup> v.v.o. beschikbaar, uitstekend geschikt voor dienstverlening, detailhandel en showroom. Het pand (bouwjaar 1983) beschikt over energielabel A en een praktische indeling met winkelruimte en magazijn, aangevuld met kantoor, pantry en toilet. Voor bezoekers is het extra comfortabel dat er zes openbare parkeerplaatsen direct voor de deur aanwezig zijn, waardoor de drempel om “even binnen te lopen” laag is.

Zoekt u een goed bereikbare, publieksvriendelijke locatie op een herkenbaar bedrijventerrein in Grave?

Dan is een bezichtiging absoluut de moeite waard. Wij laten u graag de mogelijkheden ervaren.

## Omgeving

De locatie ligt op het bedrijventerrein Kooikersweg in Grave, pal naast de Welkoop en in de directe nabijheid van de bouwmarkt KlusWijs, wat zorgt voor een prettige synergie en continue aanloop van publiek en ondernemers.

Het bedrijventerrein is bovendien niet aangemerkt als milieu zone en het bestemmingsplan kwalificeert het gebied als bedrijventerrein met bedrijven tot en met categorie 2, naast de eerdergenoemde detailhandel/dienstverlening functie.

In de directe omgeving zijn volop voorzieningen aanwezig: winkelvoorzieningen zoals een grote supermarkt, dagelijkse levensmiddelen, een warenhuis en diverse cafés/eetgelegenheden bevinden zich op korte afstand (circa 0,5 – 1,4 km).

## Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is een belangrijk pluspunt. Per auto bevindt u zich binnen circa 10 minuten op de A50, A73 en A326, waardoor de regio's Nijmegen/Arnhem, Noordoost-Brabant en verder uitstekend te bedienen zijn. Ook via de provinciale ontsluitingswegen is de verbinding sterk: de N321 (richting Cuijk/A73) en de N324 (richting Oss/Wijchen/Nijmegen) zorgen voor een snelle en logische aanrijroute vanuit zowel de Maas-Waalregio als Noordoost-Brabant.

Met het openbaar vervoer is de locatie eveneens praktisch: er is een bushalte op loopafstand en onder meer buslijn 99 (Nijmegen CS – Grave – Uden) biedt een goede verbinding voor personeel en bezoekers.

## Plaatselijk bekend

Kooikersweg 2a  
5361 VA Grave

## Kadastraal bekend

|          |         |
|----------|---------|
| Gemeente | : Grave |
| Sectie   | : A     |
| Nummer   | : 2363  |

# Omschrijving

## Indeling object

Winkelruimte, pantry, kantoor, toilet en magazijn gelegen op de begane grond.

## Oppervlakteverdeling

Winkelruimte: ca. 215 m<sup>2</sup> v.v.o.

Kantoor: ca. 14 m<sup>2</sup> v.v.o.

Toilet: ca. 4 m<sup>2</sup> v.v.o.

Pantry: ca. 8 m<sup>2</sup> v.v.o.

Magazijn: ca. 15 m<sup>2</sup> v.v.o.

Totaal : ca. 256 m<sup>2</sup> v.v.o.

## Duurzaamheid

Het object beschikt over een energielabel A, welke op 2 april 2020 is vastgesteld en geldig is tot 2 april 2030, wat betekent dat het gebouw zeer energiezuinig is en voldoet aan de huidige duurzaamheidsnormen.

Het object is voorzien van de volgende duurzame voorzieningen:

- vloerisolatie;
- gevelisolatie;
- dakisolatie;
- isolerende beglazing.

## Opleveringsniveau

Het object wordt aangeboden op casco opleveringsniveau. Het systeemplafond met ingebouwde verlichting, betegeling in het toilet en de close in boiler in de pantry behoren ook tot het opleveringsniveau. Dit betekent maximale vrijheid om de ruimte volledig naar eigen formule en uitstraling af te bouwen en in te richten.

Algemene voorzieningen:

- Cv-ketel (gezamenlijk gebruik);
- indirect verwarmde unit heater op cv-water;
- mechanische afzuiging.

## Parkeren

Het object is voorzien van zes aangelegde, openbare parkeerplaatsen direct aan de voorzijde van het gehuurde.

## Huurprijs

€ 100,- per m<sup>2</sup> per jaar exclusief btw en exclusief servicekosten.

## Aanvaarding

In overleg, per direct beschikbaar.

# Omschrijving

## **Huurtermijn**

In overleg.

## **Huurprijsaanpassing**

Jaarlijks verhoging, voor het eerst één jaar na de huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex CPI-alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het CBS.

## **Betalingsverplichting**

Huur per maand vooruit, inclusief de daarover verschuldigde btw.

## **Zekerheidsstelling**

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van drie maanden huur, inclusief servicekosten en de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

## **Omzetbelasting**

Huurder garandeert aan verhuurder dat hij het huurobject bij ingang van de huurovereenkomst voor tenminste het bij de wet vastgestelde minimum percentage blijvend zal gebruiken voor doeleinden die recht geven op aftrek van BTW. Indien huurder echter niet (meer) voldoet aan de wettelijke criteria voor belaste verhuur of een optieverzoek tot belaste verhuur niet (meer) door de inspecteur der belastingdienst wordt gehonoreerd, dan zal huurder het gehele daardoor financieel te lijden nadeel voor verhuurder aan verhuurder vergoeden, overeenkomstig de terzake op te nemen bijzondere bepalingen van de huurovereenkomst.

## **Huurcontract en algemene bepalingen bedrijfsruimte**

Door verhuurder zal de huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, met bijbehorende Algemene Bepalingen, zoals die zijn vastgelegd door de Raad voor Onroerende Zaken en op 17 februari 2015 zijn gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar zijn ingeschreven onder nummer 15/20, gehanteerd worden.

## **Huurcontract en algemene bepalingen winkelruimte**

Door Verhuurder zal de huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte ex artikel 7:290 BW met bijbehorende "Algemene bepalingen huurovereenkomst winkelruimte" en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW", zoals die zijn vastgelegd door de Raad voor Onroerende Zaken ([www.roz.nl](http://www.roz.nl)) en op 2 oktober 2012 zijn gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar zijn ingeschreven onder nummer 58/2012 en 59/2012, gehanteerd worden.



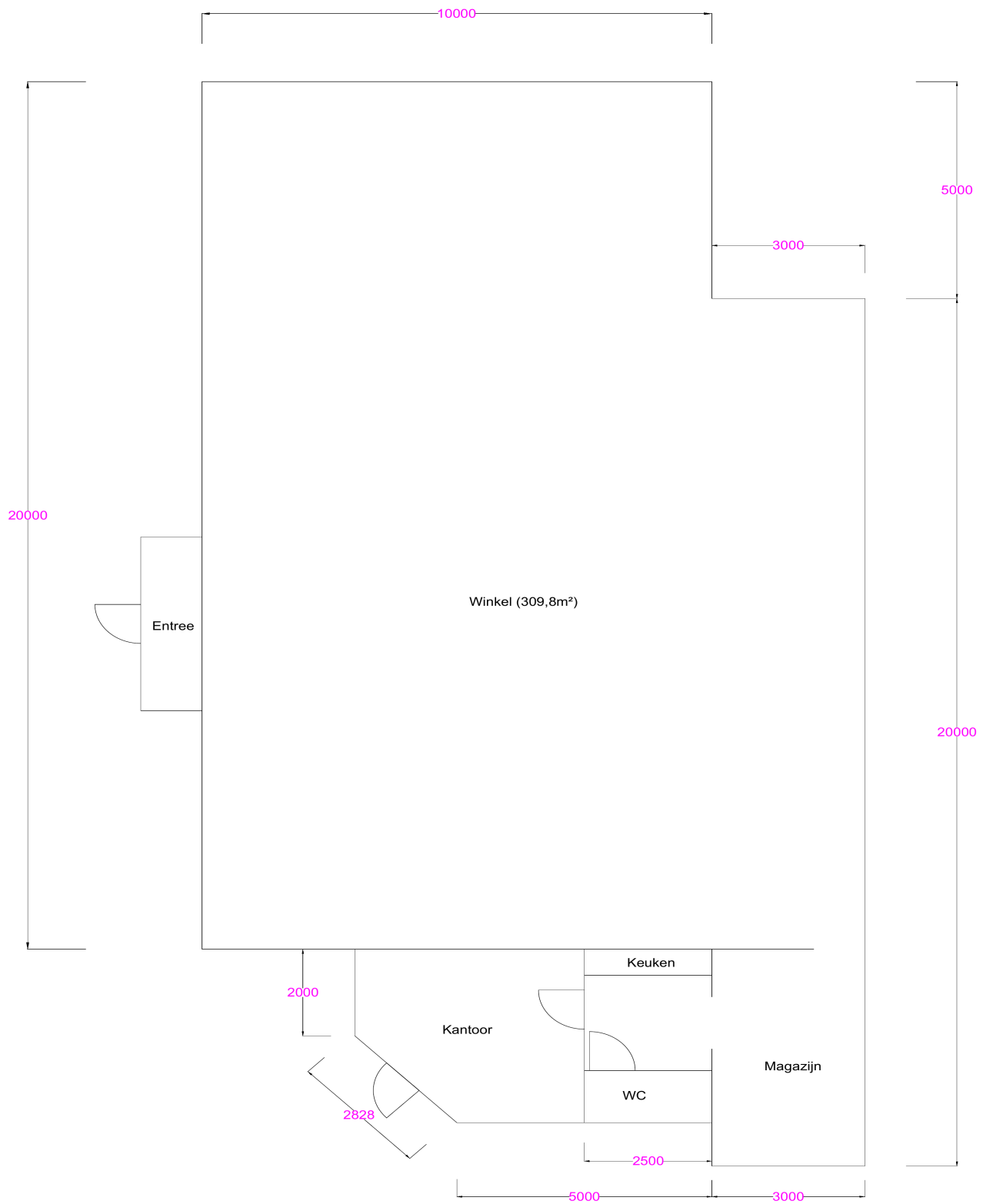








# Plattegrond

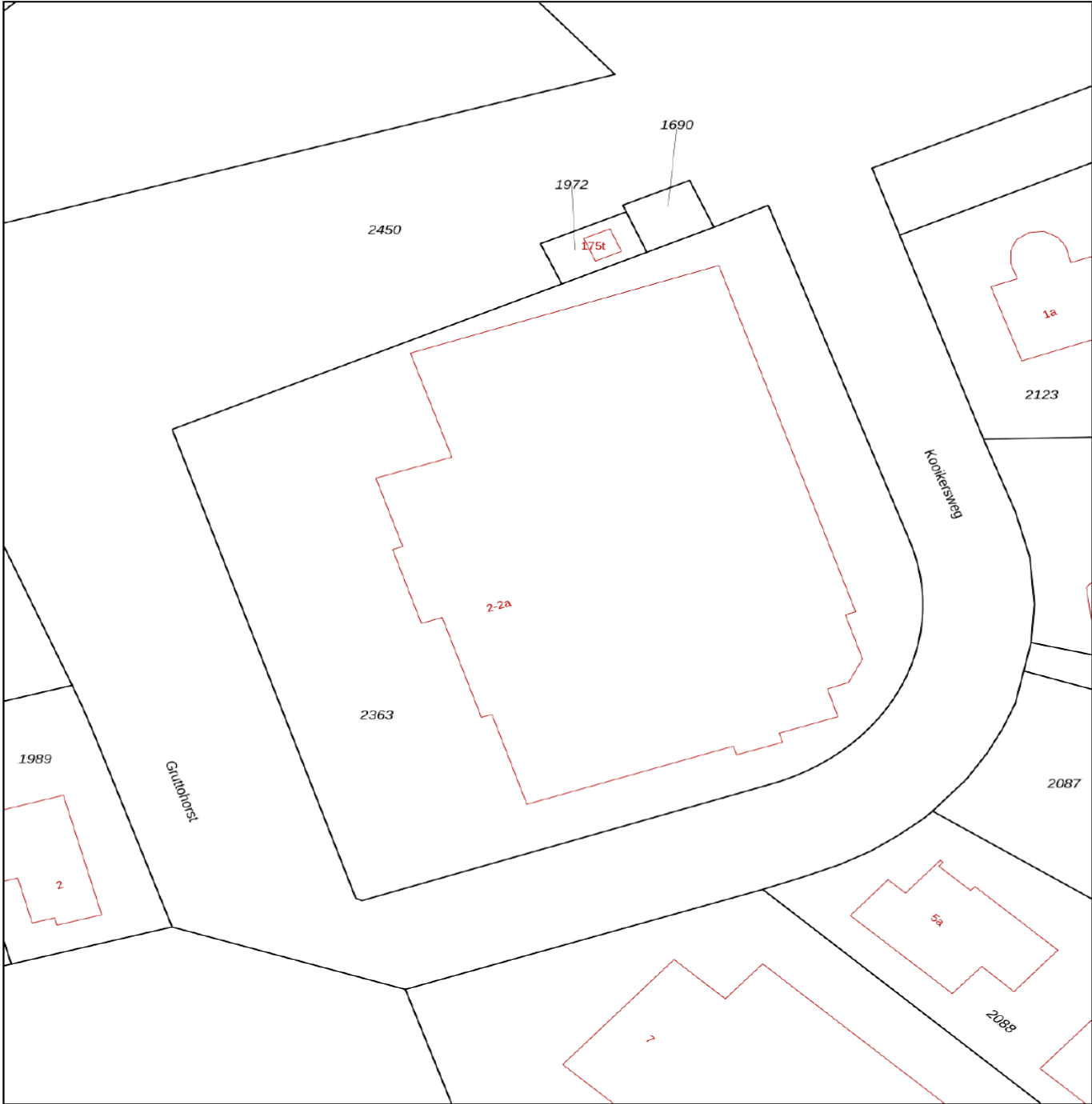


Winkelruimte Kooikersweg 2a Grave

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: NVM



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Grave

A

2363

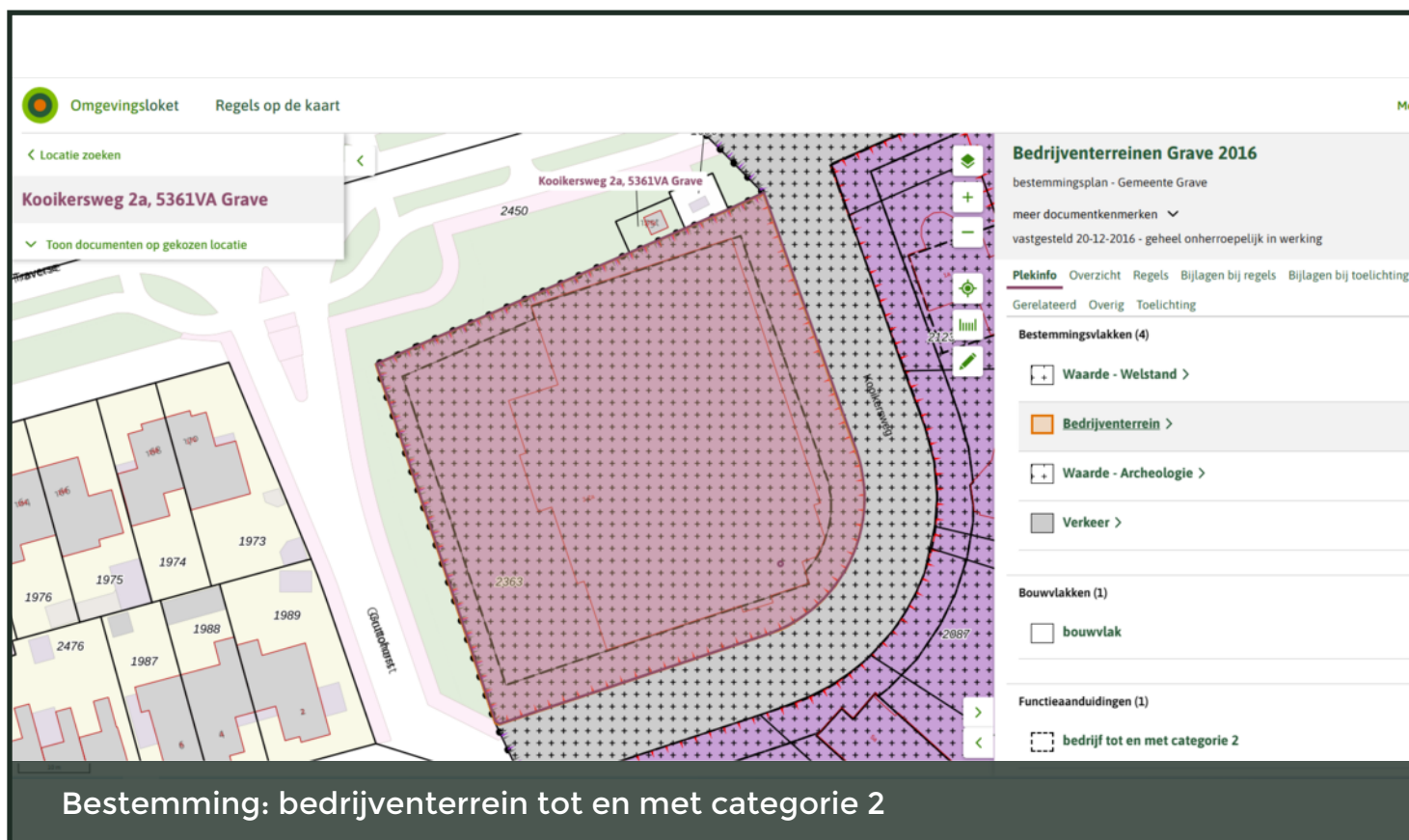
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 januari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Bestemmingsplan



Omgevingsloket Regels op de kaart

< Locatie zoeken

Kooikersweg 2a, 5361VA Grave

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Kooikersweg 2a, 5361VA Grave

2450

2363

2087

212

2476

1976

1975

1974

1973

1989

1988

1987

2

6

4

Gentelbosweg

Me

**Bedrijventerreinen Grave 2016**

bestemmingsplan - Gemeente Grave

meer documentkenmerken

vastgesteld 20-12-2016 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig Toelichting

**Bestemmingsvlakken (4)**

- Waarde - Welstand >
- Bedrijventerrein >**
- Waarde - Archeologie >
- Verkeer >

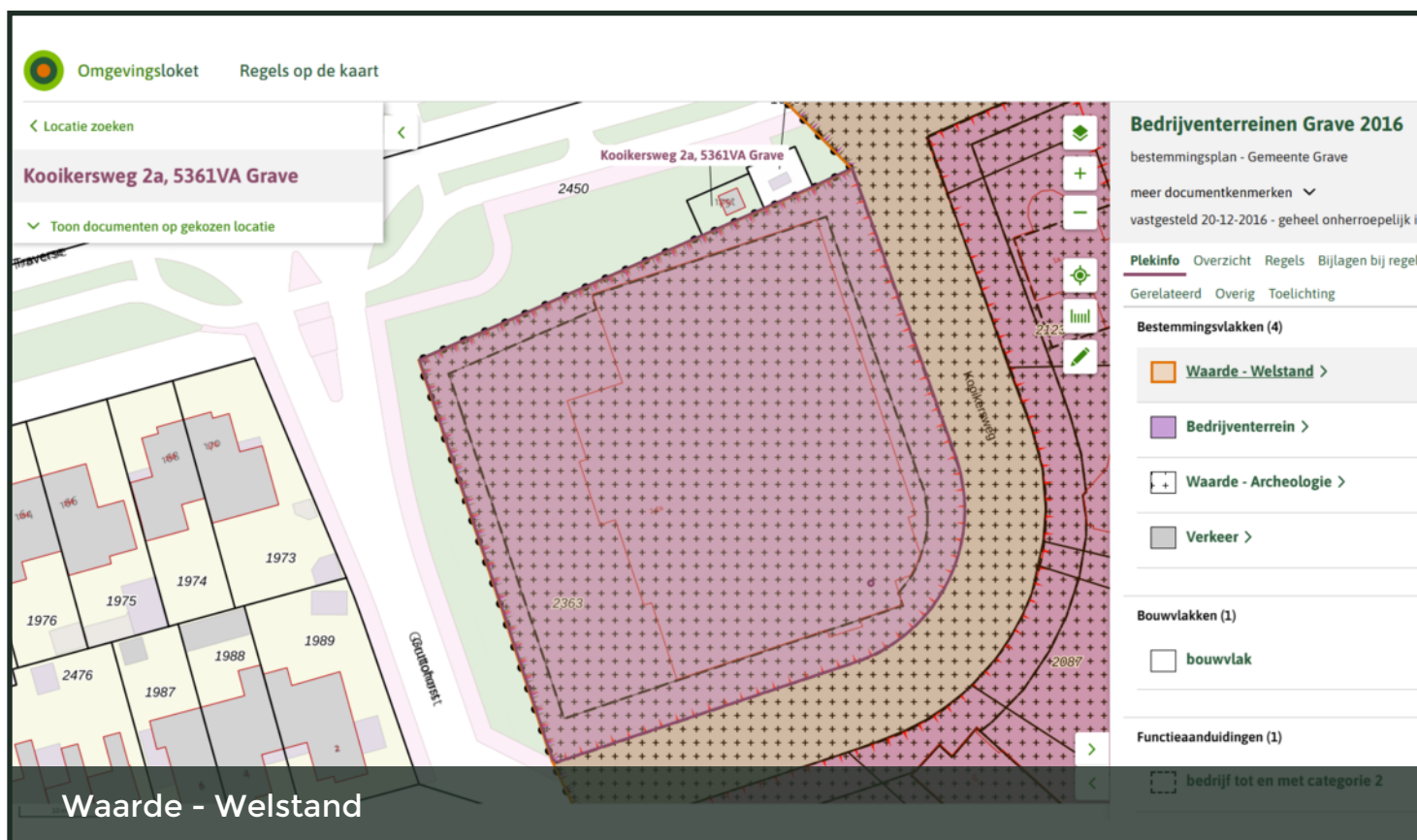
**Bouwvlakken (1)**

- bouwvlak

**Funcieaanduidingen (1)**

- bedrijf tot en met categorie 2

Bestemming: bedrijventerrein tot en met categorie 2



Omgevingsloket Regels op de kaart

< Locatie zoeken

Kooikersweg 2a, 5361VA Grave

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Kooikersweg 2a, 5361VA Grave

2450

2363

2087

212

2476

1976

1975

1974

1973

1989

1988

1987

2

6

4

Gentelbosweg

Me

**Bedrijventerreinen Grave 2016**

bestemmingsplan - Gemeente Grave

meer documentkenmerken

vastgesteld 20-12-2016 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig Toelichting

**Bestemmingsvlakken (4)**

- Waarde - Welstand >**
- Bedrijventerrein >
- Waarde - Archeologie >
- Verkeer >

**Bouwvlakken (1)**

- bouwvlak

**Funcieaanduidingen (1)**

- bedrijf tot en met categorie 2

Waarde - Welstand

## Artikel 4 Bedrijventerrein

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijventerrein](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met milieucategorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- b. bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- c. bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';

voor zover opgenomen in de als [Bijlage 1](#) in deze regels opgenomen [Lijst van bedrijfsactiviteiten](#);

- d. als ook, ter plaatse van de volgende adressen, de volgende bedrijven;

| Adres                | Bedrijf                     | Type bedrijf                     | Milieucategorie |
|----------------------|-----------------------------|----------------------------------|-----------------|
| Kooikersweg 2        | Welkoop                     | Tuinbouwmarkt                    | 2               |
| Kooikersweg 2a       | Colors@ Home Grave          | Detailhandel<br>woninginrichting | 1               |
| De Eek 1             | HHS                         | Zelfstandig kantoor              | 1               |
| De Eek 1             | Gezondheidscentrum<br>Grave | Medische<br>dienstverlening      | 1               |
| De Eek 1             | Dierenkliniek Overhage      | Dierenarts                       | 1               |
| Garnizoenstraat<br>3 | Quick Steel                 | Groothandel in metaal            | 3.2             |
| Garnizoenstraat<br>6 | C-Coatings BV               | Vervaardiging coatings           | 4.1             |

- e. productiegebonden en/of ondergeschikte detailhandel, tot een gezamenlijk maximum van 100 m<sup>2</sup> bvo per bedrijf;
- f. bedrijfsverzamelgebouwen;
- g. internethandel;
- h. ondersteunende kantoorfaciliteiten, direct gekoppeld aan de bedrijfsactiviteiten, die maximaal 30% van het bedrijfsvloeroppervlak mogen beslaan, met dien verstande dat voor bouwpercelen waar ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan reeds een hoger percentage is vergund, dit hogere percentage is toegestaan;

- i. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met een maximum van 1 bedrijfswoning per aanduidingsvlak;

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen (zie hiertoe mede lid [15.2](#)), groenvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, nutsvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

## **Westrand**

Aanvullend en / of afwijkend aan bovenstaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - Westrand' het volgende:

- a. per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan. De functie 'wonen' is niet op de begane grond toegestaan;
- b. met betrekking tot de verhouding tussen de bedrijfsfunctie en de woonfunctie (indien deze voor komt) geldt per bouwvlak het volgende:
  - 1. de oppervlakte ten behoeve van de bedrijfsfunctie dient in ieder geval 300 m<sup>2</sup> te bedragen;
  - 2. de oppervlakte ten behoeve van de woonfunctie dient ten minste 150 m<sup>2</sup> te bedragen;
- c. buitenopslag is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en uitsluitend aan de achterzijde van het gebouw;
- d. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte vorm en in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten;
- e. buiten het bouwvlak zijn (half)verhardingen niet toegestaan, met uitzondering van paden.

## **4.2 Bouwregels**

### **4.2.1 Algemeen**

Voor het bouwen van bouwwerken gelden in het algemeen de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het maximum bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven en, indien een minimum bebouwingspercentage is aangegeven mag het bebouwingspercentage niet lager zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'minimum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. de oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder bedragen dan 500 m<sup>2</sup>, met uitzondering van bouwpercelen die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan een kleinere oppervlakte hebben. Hiervoor geldt het oppervlak op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan als minimum;

- d. de oppervlakte van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 5.000 m<sup>2</sup>, met uitzondering van bouwpercelen die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan een grotere oppervlakte hebben. Hiervoor geldt het oppervlak op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan als maximum.

#### **4.2.2 Bedrijfsgebouwen**

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven en, indien een minimum bouwhoogte is aangegeven mag de bouwhoogte niet lager zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- b. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterperceelsgrens moet minimaal 3 meter bedragen.

#### **4.2.3 Bedrijfswoningen**

Voor de bestaande bedrijfswoningen, zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- b. de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>.

#### **4.2.4 Aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen**

Voor de aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de hoogte van aan- en uitbouwen en overkappingen op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van het hoofdgebouw en niet meer dan 5 m dan wel 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 5 m;
- d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen tot in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden of op minimaal 1 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat in hoeksituaties gebouwen uitsluitend op een afstand van minimaal 1 m van de zijdelingse perceelsgrens mogen worden gesitueerd.

#### **4.2.5 Vrijstaande bijgebouwen**

Voor vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gesitueerd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

#### **4.2.6 Bebouwde oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen**

Voor de bebouwde oppervlakte geldt het volgende:

- a. de bebouwde oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>.

#### **4.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat luifels en overkappingen niet voor de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak mogen worden gerealiseerd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### **4.2.8 Bouwwerken ten behoeve van reclame-uitingen**

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van reclame-uitingen gelden de volgende regels:

- a. het aantal bouwwerken mag niet meer bedragen dan één per bedrijfvestiging.
- b. het bouwwerk mag niet op het dak worden gebouwd;
- c. het bouwwerk mag niet worden verlicht;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- e. de oppervlakte van een los geplaatst bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3 m<sup>2</sup>;
- f. de oppervlakte van een bouwwerk aan de gevel mag niet meer bedragen dan 5 m<sup>2</sup>.

#### **4.2.9 Ondergronds bouwen**

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende regels:

- a. ondergronds bouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het bouwvlak;
- b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer bedragen dan 4 m onder peil.

#### **4.2.10 Westrand**

Aanvullend en / of afwijkend aan bovenstaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - Westrand' het volgende:

- a. per bouwvlak is niet meer dan één gebouw toegestaan;
- b. 50% van de voorgevel dient geplaatst te zijn in de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak;
- c. vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.

#### **4.2.11 Zuidelijk Hof**

Aanvullend en / of afwijkend aan bovenstaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - Zuidelijk Hof' het volgende:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat de voorgevels van gebouwen worden gesitueerd in de aan de openbare weg grenzende zijde van het bouwvlak;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat daar waar de bouwgrens is gelegen direct aan de Veldartilleriestraat, deze aan de voorzijde met 1 m moet worden overschreden door de gebouwen over een lengte van minimaal 20% en maximaal 40% van de breedte van het betreffende bouwperceel;
- c. in aanvulling op het bepaalde onder a geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' een gebouw moet worden gerealiseerd. Daar waar het gebouw is gelegen direct aan de Veldartilleriestraat, moet de bouwgrens, conform het bepaalde in lid b, 1 m aan de voorzijde worden overschreden.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **4.3.1 Afwijking bebouwingspercentage**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [4.2.1](#) sub b en een maximaal 10% hoger maximum bebouwingspercentage, danwel een 10% lager minimum bebouwingspercentage, toestaan van het bouwvlak, mits:

- a. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel;
- b. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. geen onevenredig nadelige gevolgen voor de brandveiligheid en verkeersveiligheid ontstaan;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- e. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- f. daardoor de belasting van de openbare ruimte voor parkeren, laden en lossen en/of opslag niet groter wordt dan de belasting daarvan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, overeenkomstig het bepaalde in [15.2](#);

- g. de waterhuishouding niet wordt verstoord en sprake is van hemelwaterneutraal ontwikkelen.

Voor percelen waarvoor op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan reeds een hoger dan wel lager bebouwingspercentage van het bouwvlak van toepassing is, geldt dat dit hogere percentage geacht wordt te zijn vergund.

#### **4.3.2 Hogere bouwhoogte**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [4.2.2](#) sub a en een maximaal 10% hogere bouwhoogte toestaan, mits:

- a. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel;
- b. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- d. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- e. daardoor de belasting van de openbare ruimte voor parkeren, laden en lossen en/of opslag niet groter wordt dan de belasting daarvan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, overeenkomstig het bepaalde in [15.2](#);
- f. de waterhuishouding niet wordt verstoord en sprake is van hemelwaterneutraal ontwikkelen.

#### **4.3.3 Kleinere afstand tot zijdelingse en achterperceelsgrenzen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [4.2.2](#) sub b en een kleinere afstand van gebouwen tot, dan wel in de zijdelingse en/of achterperceelsgrenzen toestaan, met uitzondering van de gedeelten van bouwpercelen die direct grenzen aan één of meer woonpercelen, mits:

- a. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- c. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- d. geen onevenredig nadelige gevolgen voor de brandveiligheid en verkeersveiligheid ontstaan;
- e. daardoor de belasting van de openbare ruimte voor parkeren, laden en lossen en/of opslag niet groter wordt dan de belasting daarvan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, overeenkomstig het bepaalde in [15.2](#).

Voor percelen waar op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bebouwing reeds op minder dan 3 meter van de zijdelingse en/of achterste perceelsgrenzen gesitueerd is, wordt bovengenoemde afwijking geacht te zijn verleend.

#### **4.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [4.2.7](#) en hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak toestaan onder de voorwaarden dat:

- a. de hoogte niet meer bedraagt dan 10 meter, met uitzondering van silo's en installaties, waarvan de maximale hoogte niet meer bedraagt dan 15 meter en de afstand tot de aan de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens niet minder bedraagt dan 25 meter;
- b. het geen erfafscheidingen betreft;
- c. deze bouwwerken, geen gebouw zijnde, vanuit het oogpunt van bedrijfsvoering noodzakelijk zijn;
- d. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- e. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

#### **4.3.5 Ondergronds bouwen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [4.2.9](#) en ondergronds bouwen toestaan tot een maximum diepte van 8 meter onder peil, mits:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- c. geen onevenredig nadelige gevolgen voor de brandveiligheid en verkeersveiligheid ontstaan;
- d. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

#### **4.3.6 Westrand**

Aanvullend en / of afwijkend aan bovenstaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - Westrand' het volgende:

- a. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het uitbreiden van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan voorwaarden zoals benoemd in artikel [19](#) én het bouwvlak niet met meer dan 3 meter wordt overschreden, met dien verstande dat de grens van het bouwvlak aan de zijde van de voorgevel niet mag worden overschreden.

### **4.4 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en de inrichting van het terrein ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van het terrein en de naaste omgeving, een en ander zoals omschreven in en ter uitvoering van het voor het bedrijventerrein De Bons geldende beeldkwaliteitsplan.

#### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

##### **4.5.1 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken binnen de voor '[Bedrijventerrein](#)' aangewezen gronden, wordt in ieder geval gerekend het gebruik ten behoeve van:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. risicovolle inrichtingen;
- c. wonen, met uitzondering van bestaande bedrijfswoningen als bedoeld in [4.1](#);
- d. zelfstandige kantoren;
- e. horeca;
- f. detailhandel, met uitzondering van detailhandel als bedoeld in [4.1](#);
- g. dienstverlening;
- h. buitenopslag van goederen voor de voorgevelrooilijn;
- i. buitenopslag van goederen achter de voorgevelrooilijn met een totale hoogte van meer dan 4 meter en zichtbaar vanaf de openbare weg, met uitzondering van buitenopslag van ABC-goederen, waarvan buitenopslag achter de voorgevelrooilijn ook in het zicht van de openbare weg is toegestaan, tenzij anders bepaald;
- j. mestbewerking;
- k. evenementen, behoudens na verlening van de omgevingsvergunning bedoeld in [18.1](#);
- l. een seksinrichting.

##### **4.5.2 Afwijking afhaalpunt internethandel**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [4.1](#) onder f. en het bepaalde in lid [1.61](#) voor het toestaan van een afhaalpunt bij internethandel, mits:

- a. er alleen sprake is van internethandel;
- b. het gebouw niet de uitstraling van een winkel krijgt;
- c. er geen sprake is van een showroom of een buitenruimte waar artikelen bekeken of getest kunnen worden;
- d. er geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de internethandel plaatsvindt;
- e. er alleen sprake is van een beperkte afhaal- en afrekenfunctie (geen kassafunctie);

- f. de openingstijden voor het afhalen van de goederen beperkt zijn tot maximaal twintig vastgestelde uren per week en maximaal vier uur per dag en niet tussen 21.00 uur en 8.00 uur;
- g. er geen inloop- of kijkdagen plaatsvinden;
- h. het parkeren ten behoeve van het bedrijf op eigen terrein plaatsvindt;
- i. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
- j. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- k. het afhaalpunt ondergeschikt is aan de bedrijfsactiviteiten ter plaatse;
- l. de oppervlakte ten behoeve van het afhaalpunt van de internethandel niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bvo bedraagt.
- m. er geen uitstalling van goederen plaatsvindt.

#### **4.5.3 Voorwaardelijke verplichting**

Voor wat betreft het inrichten, en vervolgens het instandhouden, van de gronden gelegen vóór de voorgevelrooijlijn geldt dat de inrichting moet voldoen aan het bepaalde in paragraaf [3.3](#) onder 'erfinrichting'. Voor zover een bouwperceel nog onbebouwd is geldt daarbij voorts dat een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van het hoofdgebouw vergezeld moet gaan van een inrichtingstekening op basis waarvan de kwaliteit van de voorgenomen inrichting voldoende kan worden beoordeeld.

#### **4.6 Afwijken van de gebruiksregels**

##### **4.6.1 Afwijking bedrijfstypen**

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [4.1](#) voor een niet in de bijlage bij de regels genoemd bedrijfstype voor zover deze, gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving, gelijkwaardig is aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in [4.1](#) mits:
  - 1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  - 2. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
  - 3. het milieuhygiënisch inpasbaar is in de omgeving;
  - 4. de afwijking voorzien wordt van een goede ruimtelijke onderbouwing.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [4.1](#) voor het toestaan van een bedrijfstype in een hogere milieucategorie mits:
  - 1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

2. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
3. het milieuhygiënisch inpasbaar is in de omgeving;
4. de afwijking voorzien wordt van een goede ruimtelijke onderbouwing.

#### **4.6.2 Afwijking afhaalpunt internethandel**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [4.1](#) onder d. en het bepaalde in lid [1.61](#) voor het toestaan van een afhaalpunt bij internethandel, mits:

- a. er alleen sprake is van internethandel;
- b. het gebouw niet de uitstraling van een winkel krijgt;
- c. er geen sprake is van een showroom of een buitenruimte waar artikelen bekeken of getest kunnen worden;
- d. er geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de internethandel plaatsvindt;
- e. er alleen sprake is van een beperkte afhaal- en afrekenfunctie (geen kassafunctie);
- f. de openingstijden voor het afhalen van de goederen beperkt zijn tot maximaal twintig vastgestelde uren per week en maximaal vier uur per dag en niet tussen 21.00 uur en 8.00 uur;
- g. er geen inloop- of kijkdagen plaatsvinden;
- h. het parkeren ten behoeve van het bedrijf op eigen terrein plaatsvindt;
- i. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
- j. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- k. het afhaalpunt ondergeschikt is aan de bedrijfsactiviteiten ter plaatse;
- l. de oppervlakte ten behoeve van het afhaalpunt van de internethandel niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bvo bedraagt.
- m. er geen uitstalling van goederen plaatsvindt.

#### **4.6.3 Afwijking detailhandel in volumineuze goederen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [4.1](#) en [4.5](#) sub f ten behoeve van het toestaan van detailhandel in volumineuze goederen, mits:

- a. het een bedrijf betreft dat qua aard en omvang past in de omgeving;
- b. uit onderzoek is gebleken dat het vanwege ruimtebeslag of (verkeers-)overlast onmogelijk of ongewenst is de betreffende vestiging in de kern Grave in te passen;

- c. er hiervoor geen plek (te maken) is in het hoofdcentrum of reeds beschikbare PDV-locaties;
- d. de initiatiefnemer middels een distributieve onderbouwing aantoont dat aan het initiatief behoefte is en dit niet leidt tot een verminderde spreiding van aanbod over de regio. Deze voorwaarde is niet van toepassing indien de volumineuze detailhandel uitsluitend betrekking heeft op ABC-goederen.

#### **4.6.4 Afwijking hogere buitenopslag achter voorgevelrooilijn**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [4.5.1](#) sub i ten behoeve van het toestaan van buitenopslag van goederen achter de voorgevelrooilijn met een totale hoogte van meer dan 4 meter, mits:

- a. de buitenopslag uitsluitend op eigen terrein plaatsvindt;
- b. de buitenopslag niet zichtbaar is vanaf de openbare weg;
- c. de maximale hoogte van de buitenopslag 8 meter bedraagt;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en naastgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld c.q. de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de omgeving en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- f. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering.

### **4.7 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **4.7.1 Verwijderen aanduiding specifieke vorm van bedrijf**

Het bevoegd gezag kan bij beëindiging van een specifieke vorm van bedrijf, zoals bedoeld in lid [4.1](#), het plan wijzigen en de betreffende aanduiding voor de specifieke bedrijfsvorm verwijderen.

#### **4.7.2 Goot- en / of bouwhoogte**

Het bevoegd gezag kan de maximale goot- en/of bouwhoogte verhogen tot 10 m waarbij voldaan moet worden aan het bepaalde in artikel [19.2](#).

#### **4.7.3 Wetgevingzone - wijzigingsgebied**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen waarbij het volgende geldt:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' naar een woongebied of naar een woon-werkgebied waarbij de werkfunctie maximaal milieucategorie 2 is én gekoppeld aan de woonfunctie. De maximale bouwhoogte is 10 m;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' naar een woon-werkgebied conform de bestemming 'Bedrijventerrein' waarbij de werkfunctie maximaal milieucategorie 2 is (of daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar). Indien (ook) gewijzigd wordt naar de woonfunctie dient deze woning een

bedrijfswoning te zijn behorende bij het bedrijf op hetzelfde bedrijfsperceel. De maximale bouwhoogte voor woningen is 10 m en voor bedrijven 7,5 m. Alle aangrenzende percelen (Kooikersweg 1, 3, 5 en 5a) dienen deel te nemen en er moet voldaan worden aan de gewenste beeldkwaliteit, zoals beschreven in paragraaf [3.3.2](#);

- c. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' naar (een combinatie van) woonfuncties, maatschappelijke functies en / of kantoorfuncties tot maximaal 14 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 5' naar een bedrijfsterrein tot maximaal milieucategorie 2 en tot een bouwhoogte van maximaal 10 m;

en waarbij voldaan moet worden aan het bepaalde in artikel [19.2](#).

# Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

## **Maten en oppervlaktes**

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Indien de exacte maat voor u van belang is kunt u deze laten opmeten.

Deze informatie is met zorg samengesteld en dient als een uitnodiging voor het plannen van een bezichtiging en is niet bedoeld als aanbod.

Voor afwijkingen met betrekking tot de werkelijkheid aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

## **NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **Voorbehoud instemming eigenaar**

Wij behouden ons het recht voor dat, in welke situatie dan ook, onze eigenaar/opdrachtgever instemming moet verlenen aan alle contractueel af te spreken voorwaarden voordat er sprake kan zijn van een overeenkomst.

## **Algemene voorwaarden**

Alle werkzaamheden geschieden conform de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Bernheze makelaars is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging voor Makelaars.

De Consumentenvoorwaarden van de NVM zijn van toepassing op onze dienstverlening.

Bij dienstverlening aan bedrijven en instellingen zijn de NVM Voorwaarden voor Professionele Opdrachtgevers van toepassing.

De voorwaarden NVM kunt u ook lezen op **[www.bernheze.nl](http://www.bernheze.nl)** onder de knop downloads

De beroepsaansprakelijkheid van Bernheze makelaars & adviseurs bv en haar eigenaar en medewerkers strekt niet verder dan de dekking van de door haar afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering en is gelimiteerd tot het verzekerde bedrag.

# Over Bernheze Makelaars

## Professionals met focus

Bernheze Makelaars is in 1996 opgericht en gevestigd in Uden. Het team van Bernheze bestaat uit ca 30 professionele medewerkers verdeeld over de teams Wonen, Bedrijven, Agrarisch, Taxaties en Beheer. Onze integrale aanpak zorgt voor een unieke omgeving waar wij nagenoeg alle vastgoedvraagstukken, hoe complex ook, kunnen oplossen.

Wij zijn een continue lerende organisatie en hechten aan het permanent scholen van onze mensen en continue verbeteren van onze inzichten. Verbinden van beschikbare data, onze kennis en inzichten, maatschappelijke ontwikkelingen, veranderingen van het klimaat en de gevolgen daarvoor voor de vastgoedsector en ons enthousiasme levert de beste ingrediënten om onze opdrachtgevers van goed van dienst te zijn.

Wij zijn trots op onze langlopende banden met onze opdrachtgevers die wij in elke fase in de vastgoedcyclus van hun vastgoed en/of in elke fase van hun leven of onderneming met de door ons aangeboden diensten van dienst kunnen zijn.

Uw specialist in:



Wonen



Agrarisch



Bedrijven



Vastgoed

