

TE KOOP



**Hogestraat 48,
6651 BM DRUTEN**

Projectinformatie

- Algemene gegevens** : In het hart van het onlangs gerenoveerde centrum van Druten bieden wij u deze interessante beleggingspropositie aan. De winkel is recent geheel gerestyled.
- Objectadres** : Hogestraat 48 Druten (BOG)
- Oppervlakte** : Circa 190 m2 VVO
- Indeling** : Winkelruimte met aangrenzend kantoortje, fotostudio, berging pantry en toilet.
- Bereikbaarheid** : Uitstekende bereikbaar met openbaar parkeren aan voorzijde middels blauwe zone, alsmede mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein (3 parkeerplaatsen per winkel).
- Bestemming** : 'Centrum' De voor centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor: wonen, vrije beroepen, detailhandel, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening.
- Huurgegevens:** : - huidige huuropbrengst € 24.960,- per jaar
- geen BTW van toepassing
- expiratedatum: 31-12-2021
- Opleveringsniveau en voorzieningen en overige** : In huidige verhuurde staat.
Dakbedekking in 2017 geheel vernieuwd (10 jaar garantie).
Samen met naastgelegen winkels Annette Mode en Piazza, alsmede bovengelegen appartement wordt een vereniging van eigenaren gevormd. In de splitsingsakte is geregeld dat elk der eigenaren voor hun eigen onderhoud verantwoordelijk is en enkel de bijdrage voor opstalverzekering wordt gedeeld naar rato het eigendom.
Voor Hogestraat 48 betekent dit thans dat de kosten voor de opstalverzekering € 377,- per jaar bedragen.
- Bouwjaar** : 1993
- Kadastrale gegevens** : Gemeente Druten, sectie B nummer 4112 A4
- Koopsom** : € 275.000
- Conditie** : Kosten koper.

Zekerheidsstelling : Koper dient bij ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom of bankgarantie te stellen ter grootte van 10% van de koopsom.

Overige voorwaarden : Koopovereenkomst conform model NVM 2000, zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM).

Nadere informatie en/of bezichtiging : **Hans Janssen Vastgoedconsultants & Taxateurs BV**

J.H.A. Janssen MRICS REV

St. Canisiussingel 19H
6511 TE NIJMEGEN

Postbus 1041
6501 BA NIJMEGEN

Tel: 024-3 244 244
Fax : 024-3 245 245

Internet: www.hansjanssenvcent.nl
E-mail : VCT@hansjanssen.nl

De vermelde informatie in deze brochure is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

De inhoud van deze informatie is door ons met zorg en in samenspraak met onze opdrachtgever samengesteld uit ons beschikbare bescheiden. Mocht u naar aanleiding van het lezen van deze informatie het idee hebben iets te missen en/of andere vragen hebben, schroomt u dan niet om contact met ons op te nemen. Aan deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden. Wijzigingen in de gegevens zijn voorbehouden.

Foto's

HANS JANSSEN

Vastgoedconsultants & Taxateurs

St. Canisiussingel 19h
6511 TE Nijmegen
T (024) 3 244 244
E VCT@hansjanssen.nl
I www.hansjanssenvcent.nl



KVK 09195247
BTW 8205.83.650.B.01
IBAN NL80.RABO.0107.729.628
BIC RABONL2U





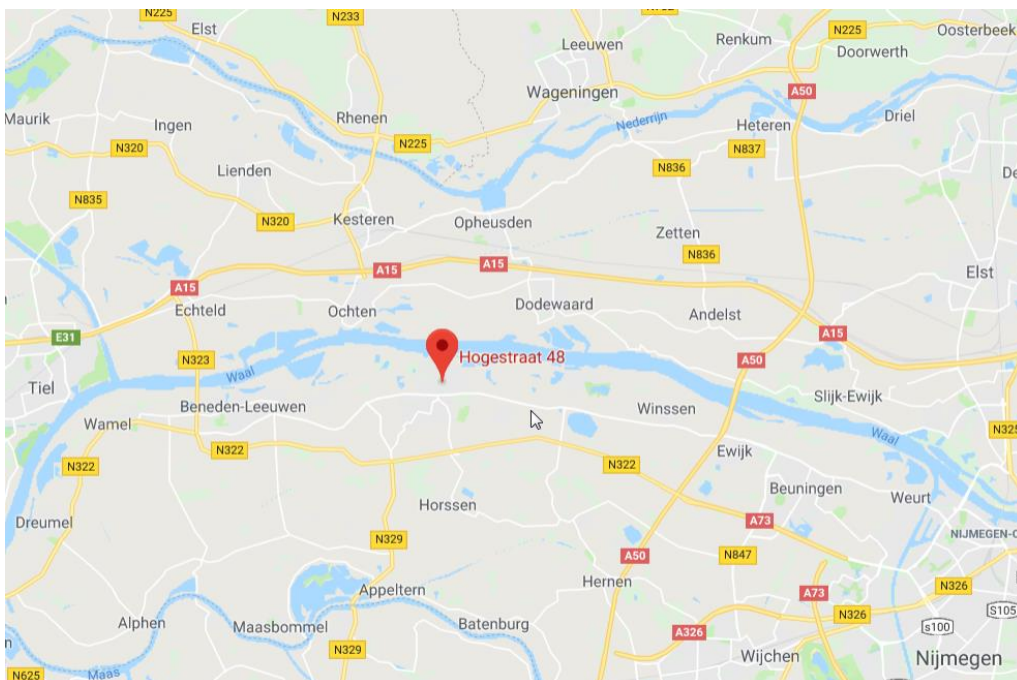
Tekeningen

**Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden
ontleend.**



Hogestraat 48 te Druten, Bedrijfspannd.
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. ©Van Lunen FloorPlans

Omgeving / Plattegrond



Kadaster




<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p>	<p>Schaal 1:500 Kadastrale gemeente Druuten Sectie B Perceel 2900</p>	
<p>Geleverd op 30 april 2019</p> <p>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.</p>		



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object Druten B 2900
Hogestraat 48, 6651BM Druten
CC-BY Kadaster.



<p>BEBOUWING</p> <p>a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas</p> <p>WEGEN</p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p> <p>viaduct aquaduct vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p>WEGEN</p> <p>a autosnelweg b hoofdweg met gescheiden rijbanen c hoofdweg d regionale weg met gescheiden rijbanen e regionale weg f lokale weg met gescheiden rijbanen g lokale weg h weg met losse of slechte verharding i onverharde weg j straat/overige weg k voetgangersgebied l fietspad m pad, voetpad n weg in aanleg</p> <p>HYDROGRAFIE</p> <p>a waterloop: smaller dan 3 m b waterloop: 3-6 m breed c waterloop: breder dan 6 m d schutsluis e stuwen f koedam g duiker h grondduiker i afsluitbare duiker</p> <p>BODEMGEBRUIK</p> <p>a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik</p>	<p>WEGEN</p> <p>a spoorweg: enkelspoor b spoorweg: meersporig c station d spoorweg in tunnel e tramweg f sneltram g sneltramhalte h metro bovengronds i metrostation</p> <p>HYDROGRAFIE</p> <p>a waterloop: smaller dan 3 m b waterloop: 3-6 m breed c waterloop: breder dan 6 m d schutsluis e stuwen f koedam g duiker h grondduiker i afsluitbare duiker</p> <p>BODEMGEBRUIK</p> <p>a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik</p>	<p>OVERIGE SYMBOLEN</p> <p>a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren g gemeentehuis h postkantoor i politiebureau j wegwijzer k kapel l kruis m vlampijp n telescoop o windmolen p waterradmolen q windmotor r windturbine s oliepompinstallatie t seinmast u zendmast v hunebed w monument x gemaal y kampeertrein z sportcomplex aa ziekenhuis ab PI ac Gp ad c boom ae schietbaan af afrastering ag hoogspanningsleiding met mast ah muur ai geluidswering</p>
---	--	---	---

Bestemmingsplan

[Terug naar zoeken](#)

Een plan kiezen

Hogestraat 48, 6651BM Druten

Op de gemarkeerde plek bevinden zich 6 gemeentelijke, 11 provinciale en 20 rijkspunten. Kies een plan om te bekijken.

[Gemeente](#) [Provincie](#) [Rijk](#)

bestemmingsplannen

Welk bestemmingsplan?

Keuzehulp

3e Periodieke Herziening Druten

bestemmingsplan, vastgesteld (01-03-2018) ▾

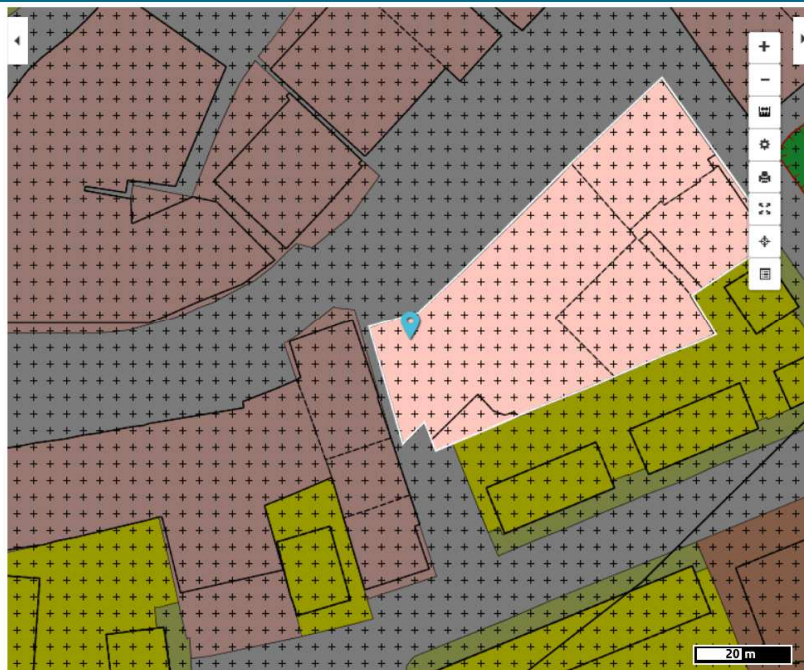
2e periodieke herziening stedelijk gebied

bestemmingsplan, vastgesteld (29-06-2017) ▾

Periodiek plan Gemeente Druten 2017

bestemmingsplan, geconsolideerd (20-04-2017)

structuurvisies

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/>

Periodiek plan Gemeente Druten 2017

[regels](#)[toelichting](#)[bijlage 1](#)[bijlage 2](#)[Toon meer ▾](#)

Plekinfo

enkelbestemming: Centrum

Bijbehorende regels openen (in een apart venster)

dubbelbestemming:

Waarde - Archeologie 1

bouwvlak

maatvoering:

• maximum bouwhoogte:

13 m

• maximum goothoogte:

10 m

- c. een transportbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf';
- d. een bouwmarkt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt';
- e. een elektronicazaak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - elektronicazaak';
- f. productiegebonden detailhandel;
- g. bedrijfswoningen;
- h. vrije beroepen;
- i. opslag en uitstalling;
- j. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. tuinen, erven en verhardingen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. watergangen;
- o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- p. nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- b. indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig bebouwd worden.

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m;
- c. de afstand van een gebouw tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 5 m;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

8.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bedrijf is slechts één bedrijfswoning toegestaan;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 650 m³;
- c. bij een vrijstaande bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:
 1. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 m;
 2. de bouwhoogte mag niet meer dan bedragen 10 m.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de bouwhoogte van silo's, schoorstenen, lichtmasten en andere bedrijfsinstallaties mag niet meer bedragen dan 20 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is de uitoefening van een vrij beroep in een bedrijfswoning toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en/of de bijbehorende bouwwerken.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van het bepaalde in artikel 8 lid 1 sub a ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dat niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlagen bij de regels bijlage 1), met dien verstande, dat dit bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën 1 t/m 3.1;
- b. van het bepaalde in artikel 8 lid 1 ten behoeve van bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten in een bedrijfswoning, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 80% van het begane grondoppervlak van de bedrijfswoning en/of de bijbehorende bouwwerken, met een oppervlakte van niet meer dan 50 m². Indien de bedrijfswoning slechts één bouwlaag heeft geldt een percentage van niet meer dan 40% met een oppervlakte van niet meer dan 25 m²;
 2. de gebruiker van de bedrijfswoning oefent deze activiteit uit;
 3. een bedrijf dat omgevingsvergunningplichtig is voor de activiteit oprichten van een inrichting in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is niet toegestaan;
 4. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de directe omgeving.

Artikel 9 Centrum

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Begane grond

- a. wonen;
- b. vrije beroepen;
- c. detailhandel;
- d. horeca in categorie 2 op de begane grondlaag en op de verdieping uitsluitend indien de begane grondlaag van het hoofdgebouw ook voor deze functie in gebruik is;
- e. horeca in de categorieën 1 en 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- f. kantoren;
- g. maatschappelijke voorzieningen;
- h. dienstverlening;
- i. bedrijven die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlagen bij de regels bijlage 1) onder de milieucategorieën 1 en 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- j. een garagebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf';

k. tuinen, erven en verhardingen;

l. terrassen;

m. nutsvoorzieningen;

n. voorzieningen voor verkeer en verblijf;

o. parkeervoorzieningen;

p. groenvoorzieningen;

q. watergangen;

r. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

Tweede en hogere bouwlagen

s. wonen;

alsmede voor:

t. de instandhouding en bescherming van rijksmonumenten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument';

u. de instandhouding en bescherming van gemeentelijke monumenten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 70%, met dien verstande dat het bouwvlak altijd volledig mag worden bebouwd;
- ondergronds bouwen ten behoeve van parkeervoorzieningen is toegestaan binnen het hele bestemmingsvlak. Deze ondergrondse bouwwerken worden niet meegeteld bij het bebouwingspercentage zoals bepaald onder a.

9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- dakterrassen zijn uitsluitend bij woningen toegestaan, met dien verstande dat de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogtes niet mogen overschreden, waarbij een dakterras als volledige bouwlaag wordt beschouwd.

9.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 250 m²;
- de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
- de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 9 lid 2.2 sub b voor het situeren van de voorgevel van het hoofdgebouw op een afstand van niet meer dan 3 m achter de voorgevelrooilijn, mits het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Binnen de bestemming 'Centrum' is de uitoefening van een vrij beroep in een (bedrijfs)woning toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en/of de bijbehorende bouwwerken.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 9 lid 1 ten behoeve van bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten bij de functie wonen, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 80% van het begane grondoppervlak van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken, met een oppervlakte van niet meer dan 50 m². Indien de woning slechts één bouwlaag heeft geldt een percentage van niet meer dan 40% met een oppervlakte van niet meer dan 25 m²;
- de gebruiker van de woning oefent deze activiteit uit;
- een bedrijf dat omgevingsvergunningplichtig is voor de activiteit oprichten van een inrichting in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is niet toegestaan;
- er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de directe omgeving.

Artikel 10 Cultuur en ontspanning

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- culturele voorzieningen;
- ateliers en galeries;
- maatschappelijke voorzieningen;
- congres-, vergader- en zaalaccommodatie;
- onzelfstandige horeca;
- wonen;
- vrije beroepen;
- voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- parkeervoorzieningen;
- tuinen, erven en verhardingen;