

TE KOOP/TE HUUR

Munnikhofsestraat 21, Deest



“ Multifunctioneel
bedrijfspand met
eventueel uitbreiding
van het naastgelegen
bouwkavel.

Kenmerken



Huurprijs
€ 295.000,- p.m.



Vraagprijs
€ 4.925.000 k.k.



Energielabel
Niet beschikbaar



Bouwjaar
1994

Soort object

Multifunctioneel
bedrijfspan

Aanvaarding

In overleg

Soort bouw

Bestaande bouw

Locatie

Bedrijventerrein Deest

Perceeloppervlakte

19.337 m²

Service kosten

niet van toepassing

Perceeloppervlakte
uitbreiding

14.605 m²

Parkeren

op eigen terrein



Meer weten?

Neem contact op met onze makelaar

Rob van Elk

Vastgoedadviseur - Register Taxateur



024 - 3 244 244/ 06 - 39 72 29 04



rob.van.elk@hansjanssen.nl

Omschrijving

Munnikhofsestraat 21 te Deest

Vrijstaand bedrijfsobject van ruim 7.697 m² met ca. 8.700 m² verhard terrein per direct beschikbaar voor verkoop! Deelverwerving van de opstal is bespreekbaar. Met mogelijkheid tot uitbreiding van een naastgelegen bouwkvavel van 14.605 m², bestemmingsplan bedrijf met een maximum bebouwingspercentage van 60% en bouwhoogte van 8 meter.

Het object, bestaande uit hoofdzakelijk bedrijfsruimte, is gelegen op een prominente locatie nabij de snelwegen A15, A50, A73 en N322 op een bedrijventerrein te Deest. Het object is thans in gebruik als zijnde voor logistieke/opslag doeleinden of een combinatie daarvan. Maar kan gezien de ligging en aanwezige voorzieningen ook gebruikt worden als assemblagelocatie, gezien de milieu categorieën 1 en 2.

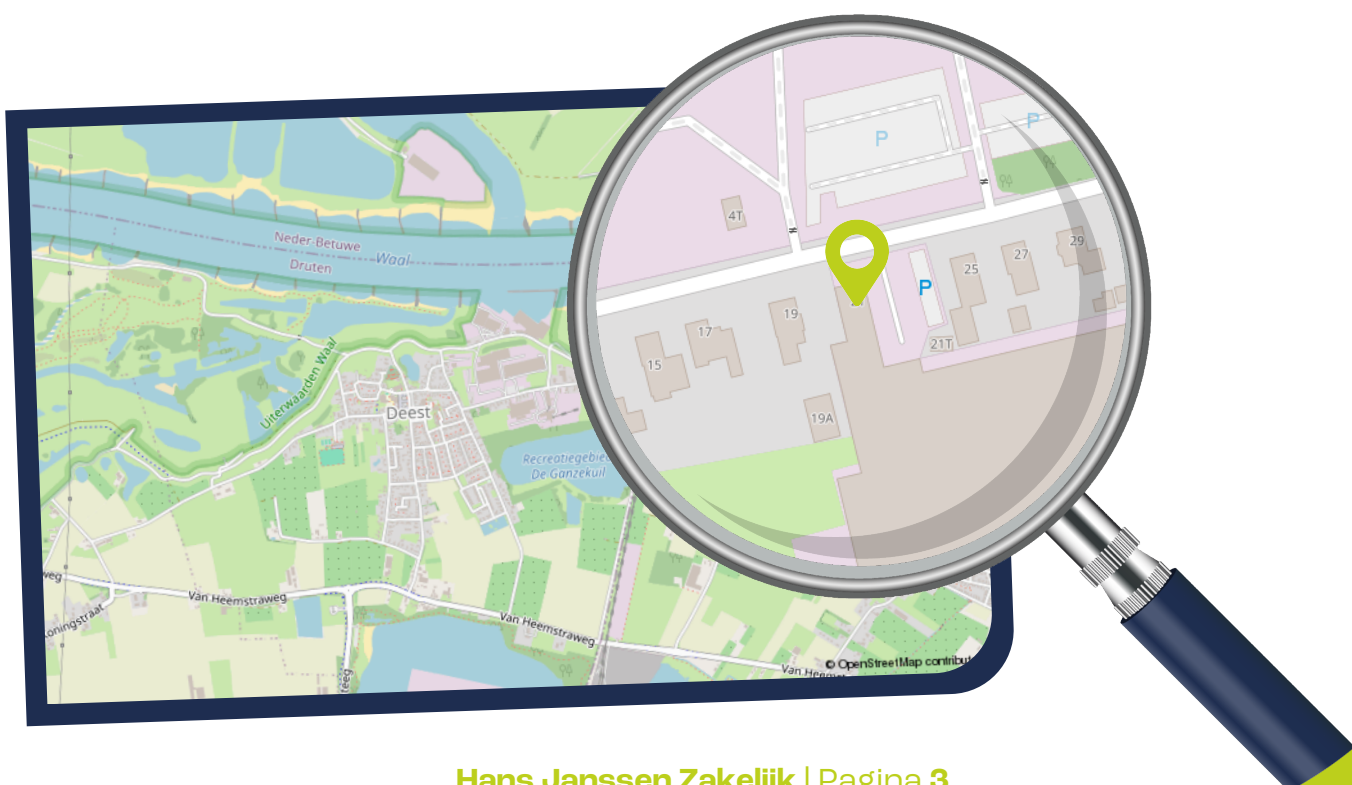
In totaliteit is er ca. 6.680 m² bedrijfsruimte, ca. 1.017 m² kantoorruimte en ca. 8.700 m² verhard buitenterrein aanwezig op een perceel van in totaal ca. 19.936 m². Het object kenmerkt zich door de aanwezigheid van een laadkuil en daarnaast zijn er nog verschillende elektrische overheaddeuren aanwezig. Het gebouw is praktisch ingedeeld met twee lagen kantoorruimte aan de voorzijde (zichtzijde) met daarachter de bedrijfsruimtes welke aan meerdere zijdes toegankelijk zijn. Hierdoor is er een optimale routing binnen het gebouw mogelijk.

Het terrein is volledig omheind middels hekwerk en voorzien van elektrische poort met brede ontsluitingen. Veel ruimte voor logistiek en opslagruimtes.

Locatie

Het object is gelegen op een strategische locatie in de stadsregio tussen Nijmegen en Tiel op een aantrekkelijke bedrijventerrein. De locatie is zeer goed per auto en vrachtwagen te bereiken middels het nabij gelegen knooppunt Ewijk met de snelwegen A73 (Nijmegen - Venlo), A50 (Apeldoorn - Arnhem - Eindhoven), N322 (verbinding naar Tiel-Nijmegen-Venlo-Den Bosch – Eindhoven) en de Willem-Alexander brug (verbinding naar de A15 en Tiel). Tevens is het Duitse Ruhrgebied relatief snel bereikbaar. Vanaf beide richtingen is het object goed bereikbaar.

Op het bedrijventerrein zijn diverse (inter)nationale bedrijven gesitueerd, waaronder; pannenfabriek Wienerberger,



steenfabriek Vogelensangh en shipyard & construction company Ravestein.

Oppervlakte:

- Bedrijfsruimte ca. 6.680 m²
 - Kantoorruimte ca. 837 m² incl. kantine begane grond
 - Kantoorruimte ca. 180 m² eerste verdieping
 - ca. 8.700m² verhard buitenterrein incl. parkeerterrein gelegen aan de voorzijde.
- de hierboven genoemde metrage

Parkeren

Ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Aan de voorzijde, hoofdingang kantoorgebouw met parkeerplaats welke desgewenst uit te breiden is. Voor het overige parkeren op het verhard buitenterrein.

Bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan Stedelijke gebied (4e periodieke herziening) gemeente Druten.

Maatvoering: maximum bebouwingspercentage 60%.

Maatvoering: maximum bouwhoogte 8 meter, maximum goothoogte 8 meter.

Op basis van het bestemmingsplan zijn meerdere mogelijkheden voor het bebouwen van het naastgelegen perceel met nummer 2188. In de brochure zijn een tweetal mogelijkheden opgenomen.

Opleveringsniveau

Het object wordt in de huidige staat opgeleverd voorzien van navolgende specificaties:

Bedrijfsruimte:

- Betonvloer;
- Vrije hoogte: deels ca. 4 m¹, deels ca. 6 m¹;
- Laadkuilen;
- Drie overheaddeuren op maaiveldniveau;
- Zware stroomaansluiting en gasaansluiting;
- Af te sluiten buitenterrein met elektrische poort op afstand bedienbaar;
- Gas gestookte heaters;
- TL verlichting;
- Sanitaire voorzieningen.

Kantoorruimte:

- Koeling en verwarming middels aircosystemen en radiatoren;
- Luchtbehandeling;
- LED-verlichting;
- Serverruimtes
- Kantine incl. bar
- Sanitaire voorzieningen;
- Bestaande kantoorruimte indeling;
- Keukenblokken;
- Kabelgoten met WCD's;
- Ontvangstruimte.

Huurprijs

€ 295.000,-- excl. BTW op jaarbasis. Geen servicekosten van toepassing, huurder dient zelf contracten af te sluiten voor G/W/E alsmede internet/telefonie.

Vraagprijs

€ 4.925.000,-- kosten koper.

Aanvaarding

In overleg.

Overige

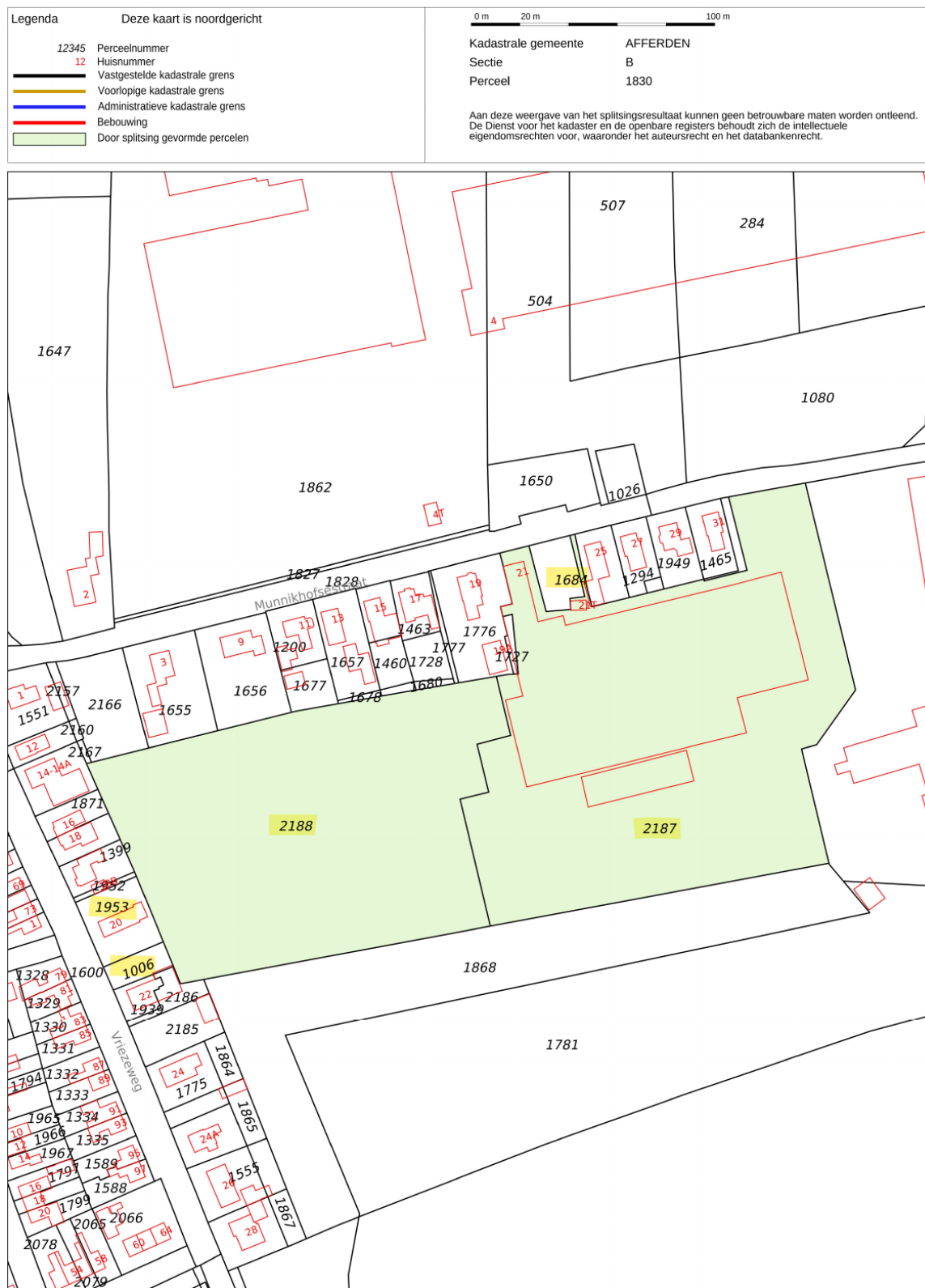
Indien percelen worden verkaveld dient er over en weer een recht van overpad gevestigd te worden.





Kadastrale kaart

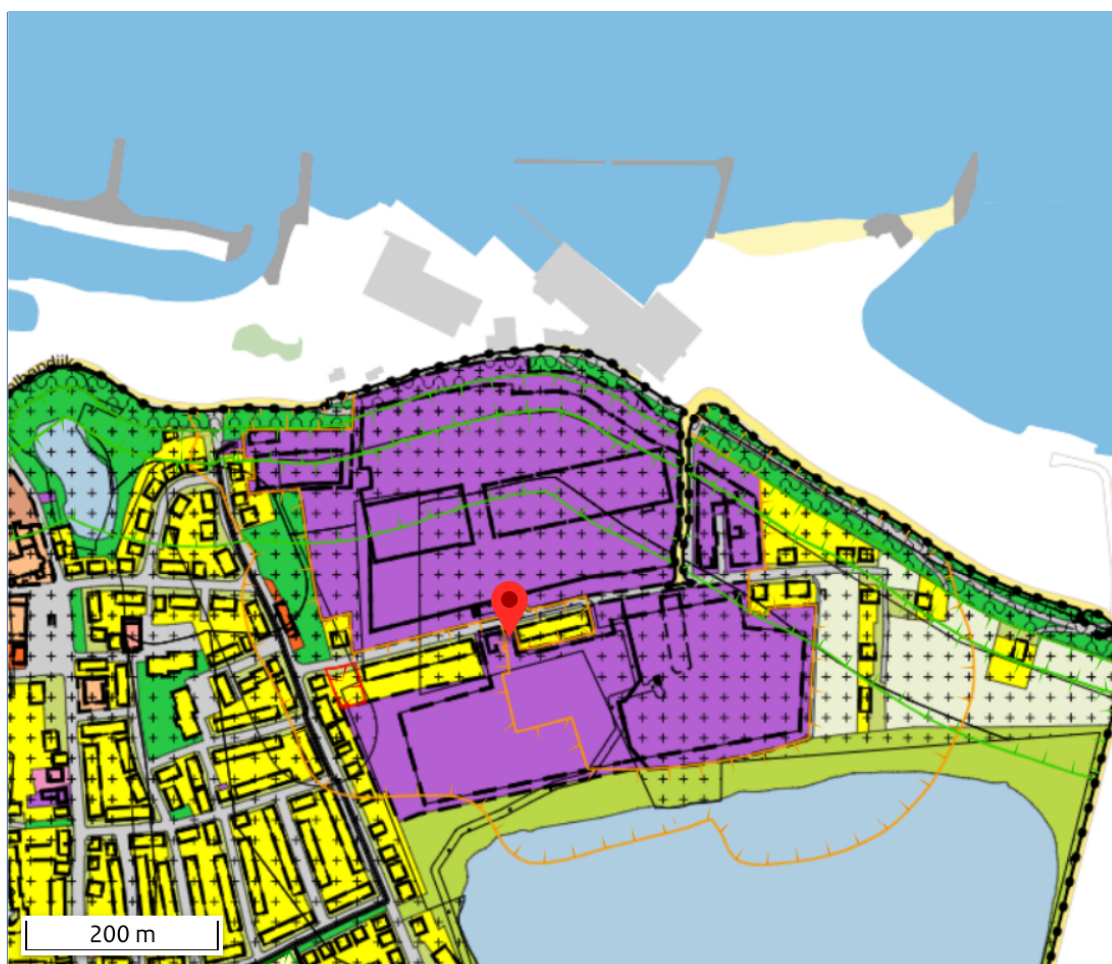
Kaartbijlage 1



Bestemmingsplankaart

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	Stedelijk Gebied (4e periodieke herziening)		Datum afdruk:	07-11-2025
Type plan	bestemmingsplan	Eigenaar	Gemeente Druten	
Status	onherroepelijk (vastgesteld 2020-01-30)	Uitgebreide status	vastgesteld (plan); geheel onherroepelijk in werking (dossier)	
Identificatie	NL.IMRO.0225.BPperiodiekstb04-2003	IMRO Versie	IMRO2012	
Besluitnr.	Z/19/021561	Ondergrond	basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2019-03-04)	



Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is.

Let op, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, is de informatie op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> niet volledig en mogelijk verouderd. Maak gebruik van het Omgevingsloket voor een volledig beeld van de geldende regels.

Het Kadaster en Geonovum zijn niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Bestemmingsplan

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven die zijn genoemd in de milieucategorieën 1 en 2 van de '[Staat van bedrijfsactiviteiten](#)' in [Bijlage 1](#);
- b. vrije beroepen in de bedrijfswoning;
- c. productiegebonden detailhandel;
- d. opslag en uitstalling;
- e. internetwinkels, uitsluitend in categorieën 1 en 2 van de '[Beleidsnotitie internetwinkels](#)' in [Bijlage 3](#);

alsmede voor:

- f. —een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**';
- g. —niet-productiegebonden detailhandel ter plaatse van de aanduiding '**detailhandel**';
- h. —een bouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf-
bouwbedrijf**';
- i. —kantoren ter plaatse van de aanduiding '**kantoor**';
- j. —een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg ter plaatse van de aanduiding '**verkooppunt motorbrandstoffen met lpg**';
- k. —een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg ter plaatse van de aanduiding '**verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg**';
- t. —een aannemersbedrijf ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf-
aannemersbedrijf**';
- m. —een agri-service ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf- agri
service**';
- n. —een dakbedekkingsbedrijf ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf-
dakbedekkingsbedrijf**';
- o. —een dakpannenfabriek ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf-
dakpannenfabriek**';
- p. —een drankengroothandel ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf -
drankengroothandel**';
- q. —een garagebedrijf ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf-
garagebedrijf**';
- r. —nutsvoorzieningen in de vorm van een gasontvangststation met een meet- en
regelinstallatie ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf-
gasontvangststation**';

- s.—een houtdraaierij ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf-houtdraaierij**';
- t.—een isolatie en panelenbedrijf ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf-isolatiebedrijf**';
- u.—een machineservicebedrijf ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf-machineservicebedrijf**';
- v.—een stenenhandel ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf-stenenhandel**';
- w.—een steenfabriek en een toeristisch-recreatieve voorziening in de vorm van een museum met bijbehorende voorzieningen, waaronder onzelfstandige horeca en onzelfstandige detailhandel, ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf-steenfabriek**';
- x.—een transportbedrijf ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf-transportbedrijf**';

met de daarbij behorende:

- y. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- z. parkeervoorzieningen;
- aa. tuinen, erven en verhardingen;
- bb. groenvoorzieningen;
- cc. watergangen;
- dd. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende bepaling:

- a. het bebouwingspercentage van het bouwvlak 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.

5.2.2 Gebouwen ten behoeve van het bedrijf

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)**' is aangegeven;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' of '**maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)**' is aangegeven.

5.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**', met dien verstande dat per aanduiding slechts één bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de inhoud 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.

5.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per bedrijfswoning niet meer bedragen dan 100 m²;
- b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 m.

5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. 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;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - schoorsteen**' mag niet meer bedragen dan 50 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel [5.2.2](#) ten behoeve van de uitbreiding van bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 10% van het bouwvlak;
- b. de uitbreiding dient zoveel mogelijk gebouwd te worden aansluitend aan de bestaande bebouwing, tenzij dit bedrijfseconomisch of stedenbouwkundig niet verantwoord is;
- c. de uitbreiding dient stedenbouwkundig en ruimtelijk inpasbaar te zijn;
- d. de bebouwing dient aan de van de weg gekeerde zijde van het bouwvlak gebouwd te worden;

- e. de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m;
- f. de goot- en/of bouwhoogte buiten het bouwvlak mogen niet meer bedragen dan de goot- en/of bouwhoogte die krachtens artikel [5.2.2](#) binnen het bouwvlak geldt;
- g. op eigen terrein dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid, conform de '[Nota parkeernormen gemeente Druten](#)' in [Bijlage 2](#).

5.4 Specifieke gebruiksregels

- a. De gronden mogen voor opslag worden gebruikt, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. de hoogte mag niet meer bedragen dan 4 m, met dien verstande dat de hoogte ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - dakpannenfabriek**' niet meer mag bedragen dan 5 m;
 - 2. de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m en de afstand tot de buitenste verhardingsrand van de openbare weg mag niet minder bedragen dan 5 m.
- b. Binnen de bestemming '[Bedrijf](#)' 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.

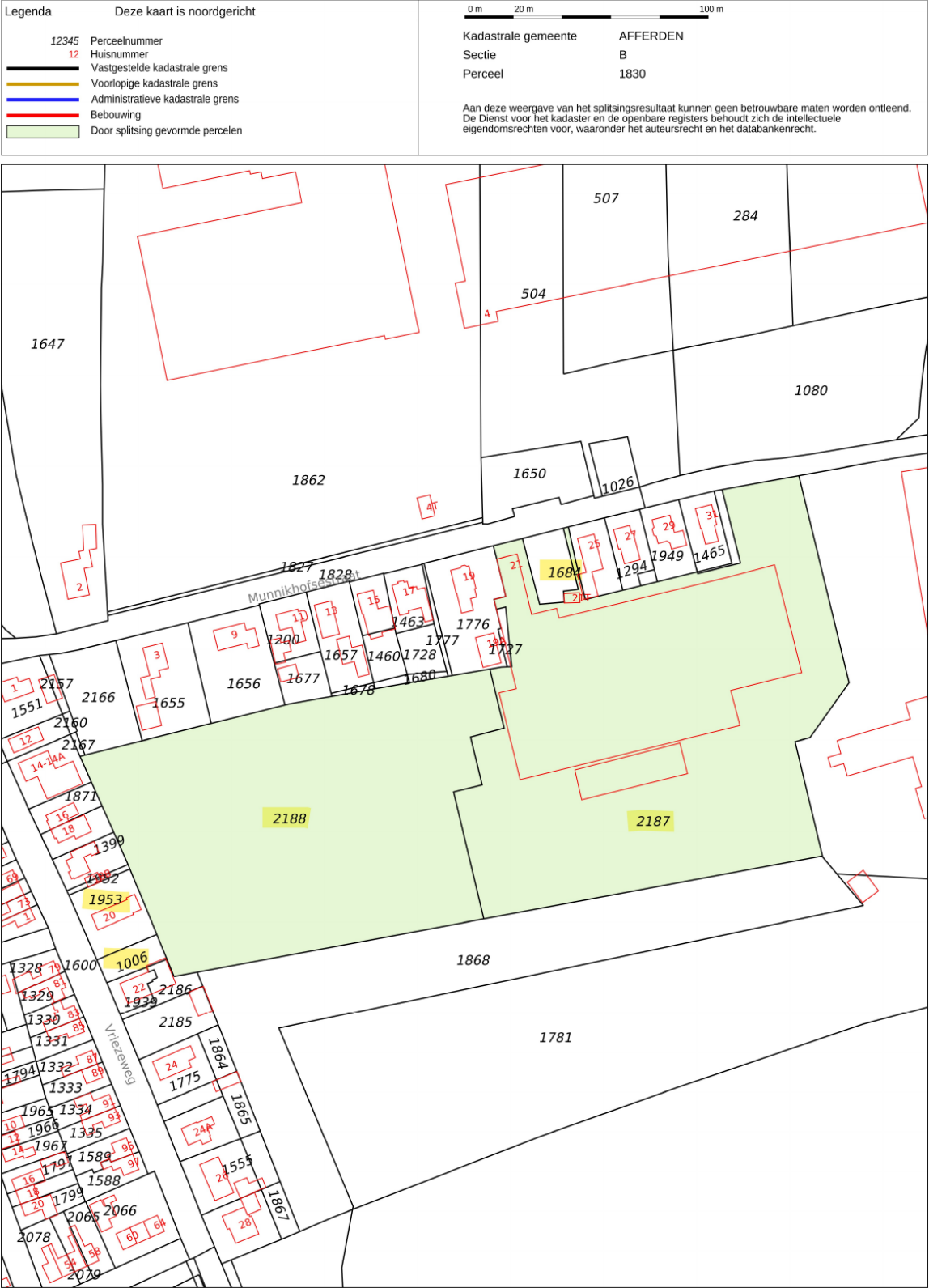
5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van het bepaalde in ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dat niet voorkomt in de '[Staat van bedrijfsactiviteiten](#)' in [Bijlage 1](#), met dien verstande dat dit bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën 1 en 2.
- b. van het bepaalde in [5.1](#) 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 woning deze activiteit uitoefent;
 - 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.

Kadastrale kaart

Kaartbijlage 1



impressie 1.



Diensten

in vastgoed

Als ervaren vastgoedadviseur staan we bij Hans Janssen al 50 jaar naast onze opdrachtgevers. Met een hecht team gespecialiseerde vastgoedkenners, gecertificeerde register-taxateurs en enthousiaste binnendienst, streven we altijd naar een duurzame en succesvolle relatie op basis van betrouwbare dienstverlening en strategisch advies.

Jouw vertrouwde partner

Waar het merk Hans Janssen een mooie metamorfose heeft ondergaan, zijn wij nog altijd jouw vertrouwde partner in vastgoed. Een partner die met je mee- en vooruitdenkt, wat je uitdaging ook is. Zo kunnen ondernemers rekenen op integere service en begeleiding bij de aan- of verkoop van hun bedrijfspand, zijn banken en gemeenten verzekerd van een snelle en accurate taxatie en profiteren beleggers van een groot, landelijk netwerk.



Aankoop / Verkoop



Aanhuur / verhuur



Taxaties en advies



Hypotheken & Verzekeringen



Beleggingen



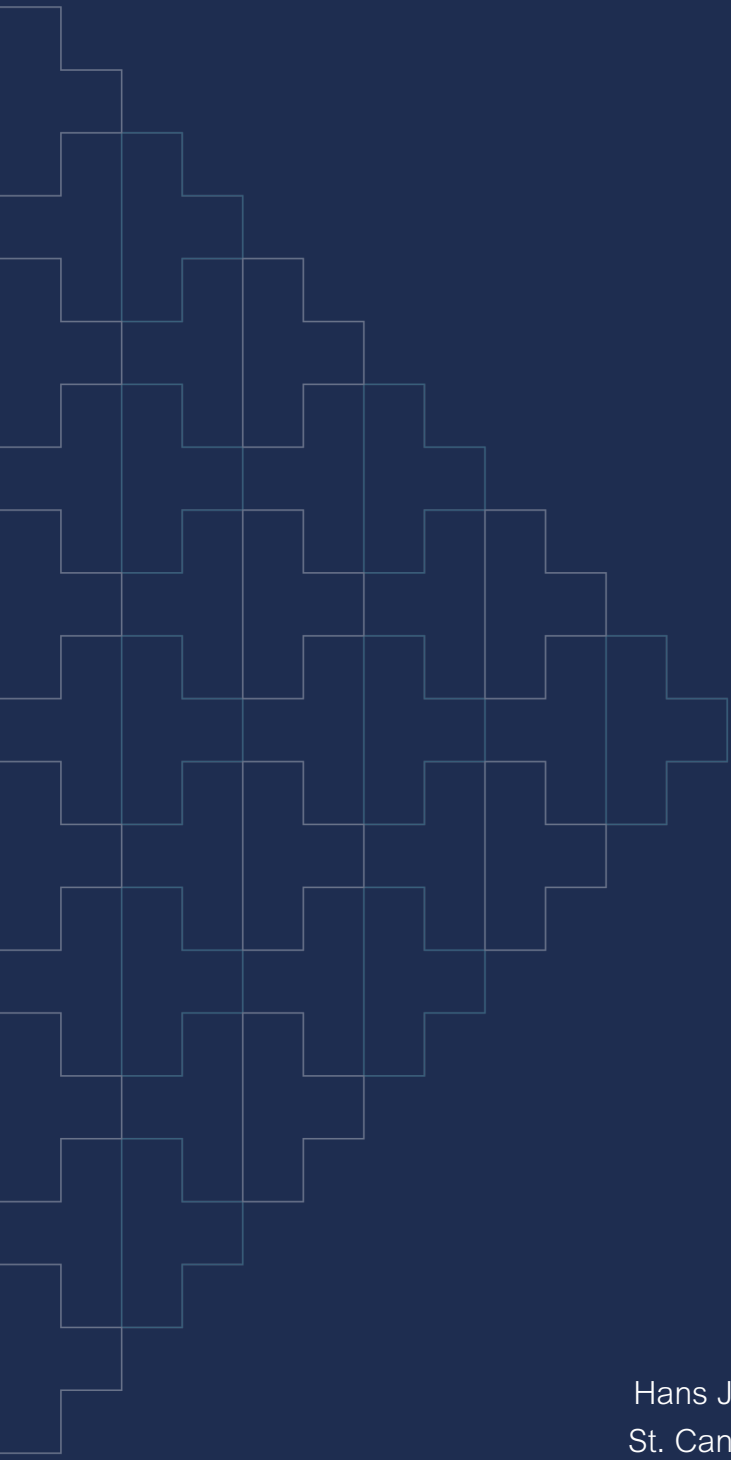
**Vooruitdenken in het belang
van de klant**

Wij helpen je graag

Als ervaren vastgoedconsultant zijn wij de spin in het regionale vastgoedweb. Van grote woningcorporaties en projectontwikkelaars tot lokale MKB-bedrijven en particuliere en institutionele beleggers, allemaal weten ze ons te vinden voor deskundig en betrouwbaar vastgoedadvies.



**Deze brochure is met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.*



Hans Janssen Zakelijk
St. Canisiussingel 19 H
6511 TE Nijmegen
024 - 3 244 244
zakelijk@hansjanssen.nl

www.hansjanssen.nl/zakelijk