

TE KOOP

Zoetsmeerweg 1 a/d, Haps



Ideaal voor ondernemers die wonen en werken willen combineren.

Kenmerken



Vraagprijs
€ 595.000,- k.k.



Oppervlakte
588 m² G.O



Bouwjaar
1930



Energie label
A++

Soort object

Bedrijfswoning met
bedrijfsruimte en kantoren

Soort bouw / type bouw

Bestaande bouw,
vrijstaande woning

Perceeloppervlakte

855 m²

Aanvaarding

In overleg

Oppervlakte wonen

261 m² G.O.

Oppervlakte bedrijf

327 m² G.O.

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

Zoetsmeerweg 1a / 1d, 5443 NH Haps

Bedrijfswoning met bedrijfsruimte (kantoor/werkplaats) – totaal ca. 327 m² bedrijfsruimte en 261 m² wonen – perceel ca. 855 m².

Aan de Zoetsmeerweg in Haps bieden wij een bedrijfsobject met bedrijfswoning en bedrijfsruimte aan, ideaal voor ondernemers die wonen en werken willen combineren. Het object bestaat uit een ruime bedrijfswoning met een woonoppervlakte van circa 261 m² en een aangebouwde bedrijfsruimte van circa 327 m² verhuurbaar vloeroppervlak, gelegen op een perceel van circa 855 m² eigen grond. De bedrijfsruimte is ingericht met kantoorruimten, kantine, sanitaire voorzieningen en een werkplaats en is verdeeld over twee bouwlagen. De woning is oorspronkelijk gebouwd rond 1930 en vanaf 1995 deels verbouwd, terwijl het bedrijfsgedeelte is gerealiseerd in circa 2000. Op het dak zijn circa 30 zonnepanelen aanwezig. Het object is uitermate geschikt voor ondernemers die hun bedrijfsactiviteiten willen combineren met wonen op dezelfde locatie.

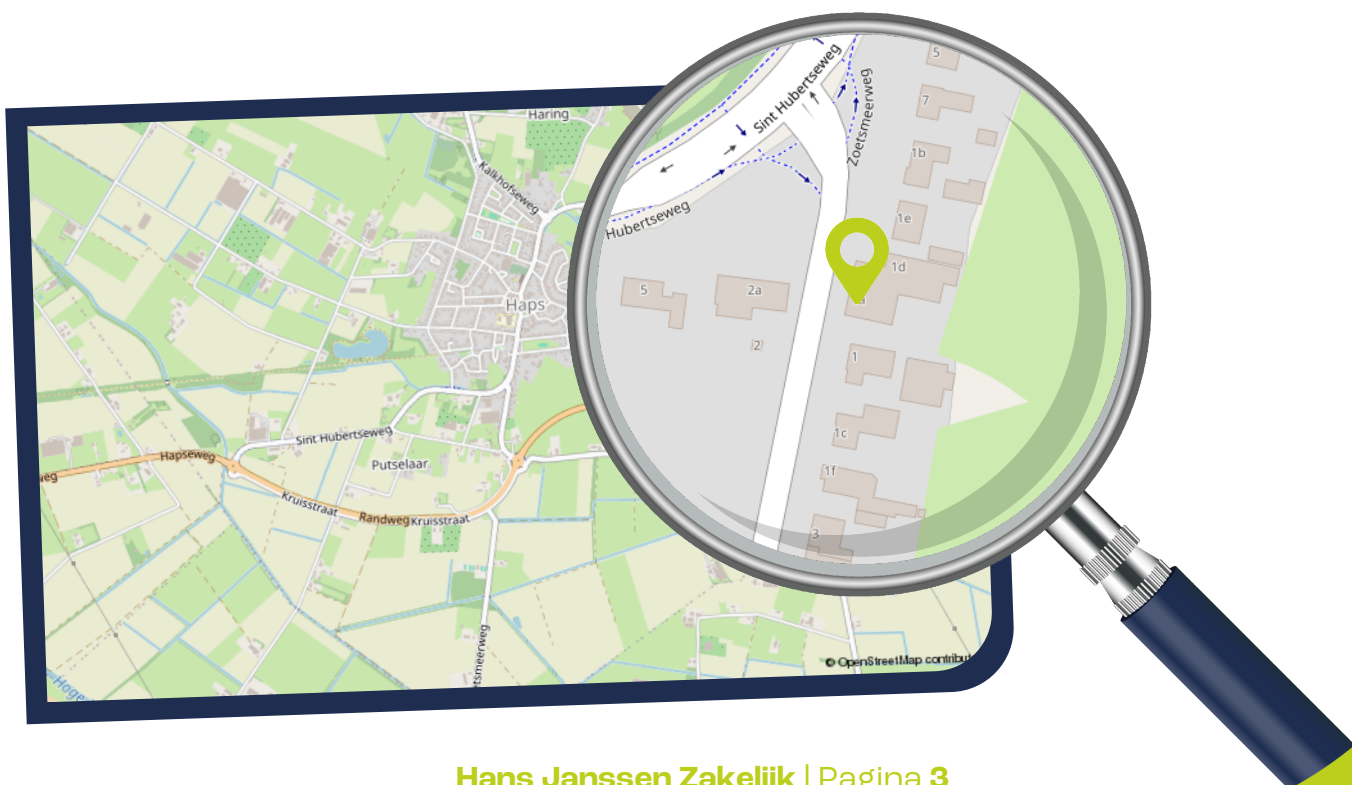
Ligging

Het object is gelegen aan de Zoetsmeerweg in Haps, gemeente Land van Cuijk. De omgeving kenmerkt zich door een combinatie van wonen en kleinschalige bedrijvigheid.

De locatie heeft een goede regionale bereikbaarheid door de ligging nabij de N264 op korte afstand van de A73. Station Cuijk met zowel trein als busverbinding is op op circa 5 km afstand gelegen. Hierdoor is de locatie goed bereikbaar voor zowel personeel als zakelijke relaties.

Oppervlakten

Woonoppervlakte	ca. 261 m ² G.O.
Bedrijfsruimte	ca. 327 m ² G.O.
Perceeloppervlakte	ca. 855 m ² .



Kenmerken

Woning is oorspronkelijk gebouwd ca. 1930 (verbouwd vanaf 1995). Traditionele bouw met een betonnen begane grondvloer en houten verdiepingsvloeren. De muren zijn van spouwmetselwerk met extra geïsoleerde binnenzetwand. Houten kozijnen met dubbel glas en pannendak. pannendak is aan de binnenzijde geïsoleerde middels dakplaten. Op de begane grond is er vloerverwarming aanwezig, op de verdiepingen radiatoren.

Bedrijfsruimte

bouwjaar circa 2000, traditionele bouw, betonnen vloer, stalen spanten met houten gordingen, spouwmetselwerk met isolatie en pannendak met geïsoleerde dakplaten. De bedrijfsruimte heeft op de begane grond deels vloerverwarming en voor het overige radiatoren.

Bestemmingsplan

Het object valt onder het bestemmingsplan "Haps – Gemeente Cuijk" met bestemming Bedrijf.

Binnen deze bestemming zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in combinatie met een bedrijfswoning, waarbij de woning onderdeel uitmaakt van de bedrijfsbebouwing.

Bijzonderheden

- bedrijfswoning met bedrijfsruimte;
- combinatie wonen en werken;
- gelegen op een perceel van 855 m²;
- bedrijfsruimte circa 327 m² VVO;
- woonoppervlak circa 261 m²;
- energielabel A++ bedrijfsruimte;
- energielabel D bedrijfswoning. Het huidige energielabel is opgesteld vóór het nemen van verschillende verduurzamingsmaatregelen. Inmiddels is opdracht verstrekt voor het opstellen van een nieuw (verbeterd) energielabel.
- 30 zonnepanelen aanwezig;
- Er is een bouwtechnorapport opgesteld door verkoper welke opvraagbaar is bij verkopend makelaar.







**Riante woonkamer en
eetkamer.**





**Ruime overloop met
toegang tot drie
slaapkamers op de
eerste verdieping.**











**Verschillende
kantoorkamers
gelegen op de begane
grond en eerste
verdieping.**















Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zober www.zober.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: rfj



12345

Deze kaart is noordgericht

25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Cuijk

Sectie

K

Perceel

3494

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 december 2025

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.

kadaster



Bestemmingsplan

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam: **Haps**

Datum afdruk: 13-03-2026

Type plan bestemmingsplan

Eigenaar Gemeente Cuijk

Status onherroepelijk (vastgesteld 2011-10-31)

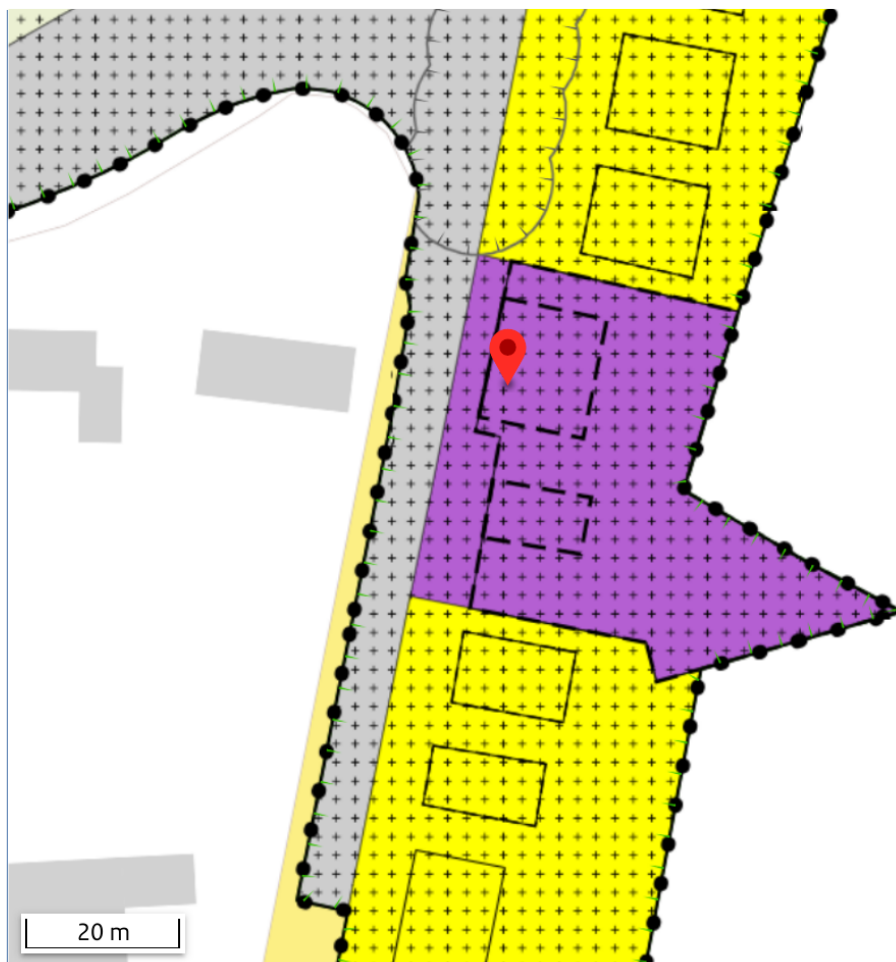
Uitgebreide status vastgesteld (plan); geheel onherroepelijk in werking (dossier)

Identificatie NL.IMRO.1684.02BPhaps-VA01

IMRO Versie IMRO2008

Besluitnr. 31102011-07

Ondergrond o_NL.IMRO.1684.02BPhaps-VA01.dxf



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. bedrijfsmatige activiteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijf' van de regels;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' zijn alleen nutsvoorzieningen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is ook het wonen in een bedrijfswoning toegestaan, onder voorwaarde dat:
 1. de bedrijfswoning als bedrijfsgebouw onderdeel uitmaakt van de bedrijfsbebouwing;
- d. het is niet toegestaan om het deel van het bouwperceel gelegen tussen het openbaar toegankelijk gebied en de voorste bouwgrens te gebruiken als opslag- of werkterrein;

en daaraan ondergeschikt het gebruik voor:

- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;

en de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, werken en werkzaamheden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. het bebouwingspercentage is maximaal 65% van een bouwperceel;
- b. per bouwperceel mag maximaal één bedrijf worden gebouwd.

5.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van een bedrijfsgebouw geldt:

- a. het moet ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens moet minimaal 3,00 m zijn;
- c. de goothoogte mag maximaal 6,00 m zijn, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' een andere goothoogte is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 10,00 m zijn, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' een andere goothoogte is aangegeven;

Voor het bouwen van een bedrijfsgebouw voor een nutsvoorziening, al dan niet ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' geldt:

- e. het bebouwingspercentage is maximaal 100%;
- f. de goothoogte mag maximaal 3,00 m zijn;
- g. de bouwhoogte mag maximaal 5,00 m zijn;

5.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van een bedrijfswoning geldt:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. het mag een vrijstaand, aangebouwd of inpandig gebouw zijn;
- c. de goothoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 6,00 m zijn;
- d. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 10,00 m zijn;
- e. de inhoud mag maximaal 650 m³ zijn;

Voor het bouwen van een erker bij de bedrijfswoning op het voorerf geldt:

- f. de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied moet minimaal 3,00 m blijven;
- g. de breedte mag maximaal 40% van de breedte van de voorgevel zijn;
- h. de diepte mag maximaal 1/3 van de breedte zijn, met een maximum van 1,00 m;
- i. de bouwhoogte moet minimaal de kozijnhoogte van de entreepui zijn en mag maximaal de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag zijn, onder voorwaarde dat:
- j. de bouwhoogte minimaal 0,50 meter onder de goothoogte van de bedrijfswoning blijft.

Voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk bij de bedrijfswoning geldt:

- k. het bebouwingspercentage op het achtererf, exclusief het oorspronkelijke hoofdgebouw, mag maximaal 50% zijn;
- l. het moet op het achtererf worden gebouwd;
- m. de afstand tot de voorgevelrooilijn moet minimaal 3,00 m zijn;
- n. de afstand tussen vrijstaande bijbehorende bouwwerken moet minimaal 3,00 meter zijn;
- o. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3,00 m zijn;
- p. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag maximaal 0,30 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw zijn;
- q. de bouwhoogte van een overkapping mag maximaal 3,00 m zijn;
- r. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag maximaal 5,00 m zijn;
- s. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag maximaal 0,30 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw zijn;
- t. de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag maximaal 45 m² zijn;

Bestemmingsplan

- u. de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 60 m² zijn;
- v. de gezamenlijke oppervlakte mag meer dan 60 m² zijn, onder voorwaarde dat:
 - 1. de oppervlakte van het achtererf groter is dan 120 m²;
 - 2. maximaal 10% van het meerdere van 120 m² mag worden toegevoegd aan de norm van 60 m²;
 - 3. de toegevoegde oppervlakte maximaal 30 m² mag zijn.

5.2.4 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van een bouwwerk geen gebouw zijnde gelegen op het voorerf geldt:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 1,00 m zijn, met uitzondering van:
 - 1. vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen waarvan de bouwhoogte maximaal 6,00 m mag zijn.

Voor het bouwen van een bouwwerk geen gebouw zijnde gelegen op het achtererf geldt:

- b. de bouwhoogte mag maximaal 3,00 m zijn, met uitzondering van:
 - 1. tuinverlichting, erf- en perceelsafscheidings waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 m mag zijn;
 - 2. verlichtingsarmaturen voor het bedrijfsgedeelte, vlaggenmasten, antennes, reclamezuilen en vergelijkbare constructies waarvan de bouwhoogte maximaal 6,00 m mag zijn.

Voor het bouwen van een bouwwerk geen gebouw zijnde ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' geldt:

- c. de bouwhoogte mag maximaal 2,00 m zijn.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, met in achtname van de bouwregels, nadere eisen te stellen aan:

- a. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- b. de afmetingen van bouwwerken;
- c. de situering van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat:

- e. de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan;
- f. de nadere eisen alleen worden gesteld in de specifieke situatie dat de regels leiden tot een onevenredige aantasting van één of meerdere van de onderstaande gronden:
 - 1. een goede woonsituatie;
 - 2. de sociale veiligheid;
 - 3. het stedenbouwkundige beeld;
 - 4. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 5. de verkeersveiligheid;
 - 6. de milieusituatie;
 - 7. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

5.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [5.2.1](#) onder a en toestaan dat het bebouwingspercentage van een bouwvlak behorende bij een bouwperceel wordt vergroot tot maximaal 80%, onder voorwaarde dat:
 - 1. het parkeren en laden en lossen op eigen terrein mogelijk blijft;
- b. lid [5.2.2](#) onder b en toestaan dat gebouwen tot in de zijdelingse bouwperceelsgrens worden gebouwd, onder voorwaarde dat:
 - 1. het gebouw voldoet aan de brandveiligheidseisen;
 - 2. een advies van de brandweer is ontvangen.

Een afwijking wordt alleen verleend als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- c. een goede woonsituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. het stedenbouwkundige beeld;
- f. het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- g. de verkeersveiligheid;
- h. de milieusituatie;
- i. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. vuurwerkbedrijven;
- c. Bevi-inrichtingen;
- d. zelfstandige kantoren;
- e. persoonlijke dienstverlening;
- f. detailhandel;

Bestemmingsplan

g. prostitutiebedrijven en seksinrichtingen.

5.5.2 Parkeren

Het parkeren, laden en lossen van voertuigen in relatie met een bedrijf, dient volledig te worden gerealiseerd binnen het bouwperceel behorende bij dat bedrijf. Als dit niet mogelijk blijkt, dan mogen andere gronden gebruikt worden, onder voorwaarde dat:

- a. aan de parkeernormen wordt voldaan, zoals vastgelegd in het op dat moment geldende gemeentelijke parkeerbeleid;

5.6 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [5.5.1](#) onder f en toestaan dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van:
 1. detailhandel in ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte nevenactiviteit;

Een afwijking wordt alleen verleend als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- b. een goede woonsituatie;
- c. de sociale veiligheid;
- d. het stedenbouwkundige beeld;
- e. het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- f. de verkeersveiligheid;
- g. de milieusituatie;
- h. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- i. het plaatselijk en/of regionaal distributie-apparaat dan wel een vergroting van een reeds bestaande verstoring;
- j. de verkeers- of parkeeroverlast voor het omringende gebied.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat:

- a. de 'Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijf' geheel of gedeeltelijk gewijzigd kan worden, door het laten vervallen of toevoegen van bedrijfsactiviteiten, en/of het toekennen van een hogere of lagere categorie van milieubelasting aan bedrijfsactiviteiten, onder voorwaarde dat:
 1. technologische ontwikkelingen of nieuwe milieuhygiënische inzichten de wijzigingen ondersteunen.
- b. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' geheel of gedeeltelijk gewijzigd kunnen worden naar de bestemming 'Groen' en/of 'Verkeer' en/of 'Wonen', onder voorwaarde dat:
 1. er maximaal 10 grondgebonden woningen mogen worden gebouwd;
 2. gestapelde woningen uitdrukkelijk niet zijn toegestaan;
 3. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is onderzocht en aangetoond;
 4. de regels van artikel [7](#) 'Groen' en/of [13](#) 'Verkeer' en/of [15](#) 'Wonen' onverkort van toepassing worden verklaard.

Aan een wijziging wordt alleen meegewerkt als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- c. een goede woonsituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. het stedenbouwkundige beeld;
- f. het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- g. de verkeersveiligheid;
- h. de milieusituatie;
- i. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

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



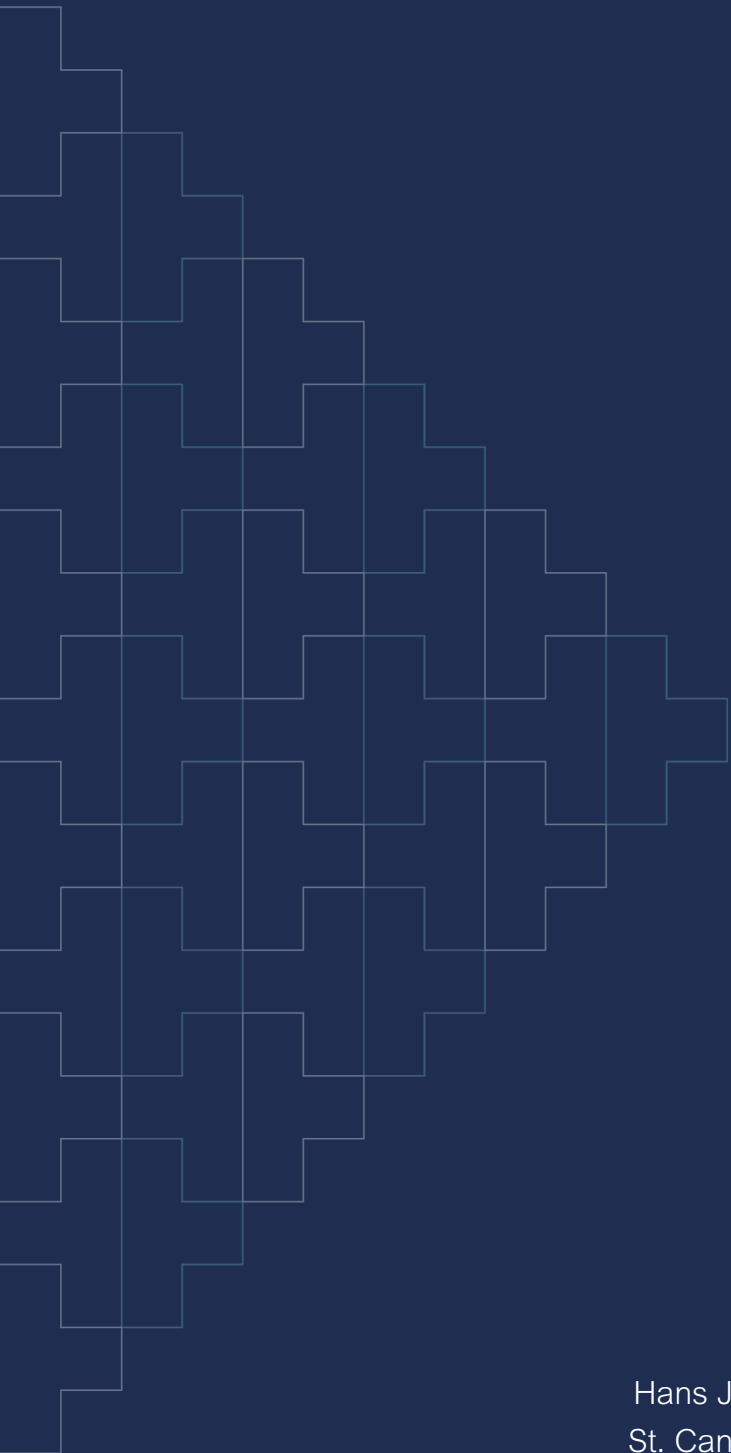
**Vooruitdenken in het belang
van de klant**

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