



Maasstreek Makelaardij



Maasbracht, Maasstraat 9A



Graaf 27, 6101 CC Echt



info@maasstreek.nl



www.maasstreek.nl



0475-486565



Maasbracht, Maasstraat 9A

Recent gemoderniseerde bedrijfsruimte, bestaande uit o.a. kantoor-/ praktijkruimte met loods/opslagruimte.

De ruimtes zijn luxe en compleet afgewerkt, o.a. voorzien van fraaie plafonds met LED verlichting, airconditioning, mooie afwerkvloeren en luxe sanitair en keukeninrichting.

Het object is gelegen op een rustige locatie in het centrum van Maasbracht, dichtbij de autosnelwegen A2 en A73.

INDELING EN AFWERKING:

Begane grond:

Royale kantoor-/praktijkruimte (71 m²) met een betonlookvloer en airconditioning, (directie)kantoor/praktijkruimte (29 m²) met een fraaie PVC vloer in visgraat en airconditioning, modern zwevend toilet, kantine met een keukenopstelling v.v. een koelkast en vaatwasser en de loods (71 m²) met een sectionaalpoort.

Algemeen:

- Vloeroppervlakte ca. 188 m².
- Bestemmingsplan: volgens het vigerende bestemmingsplan rust op het object de bestemming "wonen", gebruikers dienen zelf toestemming te vragen inzake het voorgenomen gebruik.
- Voldoende parkeermogelijkheden op het naastgelegen openbare parkeerterrein.
- Aanvaarding in overleg.

Huurprijs € 1.200,- per maand

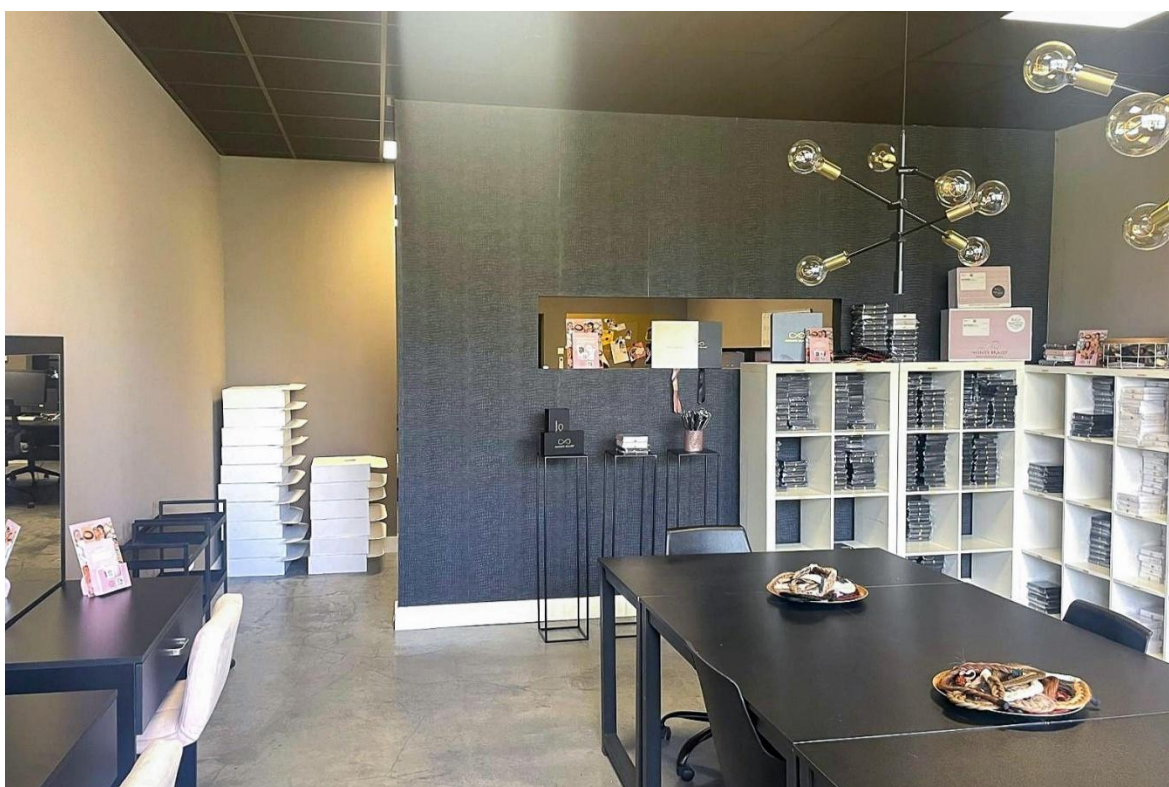


Kantoor-/praktijkruimte





Kantoor-/praktijkruimte

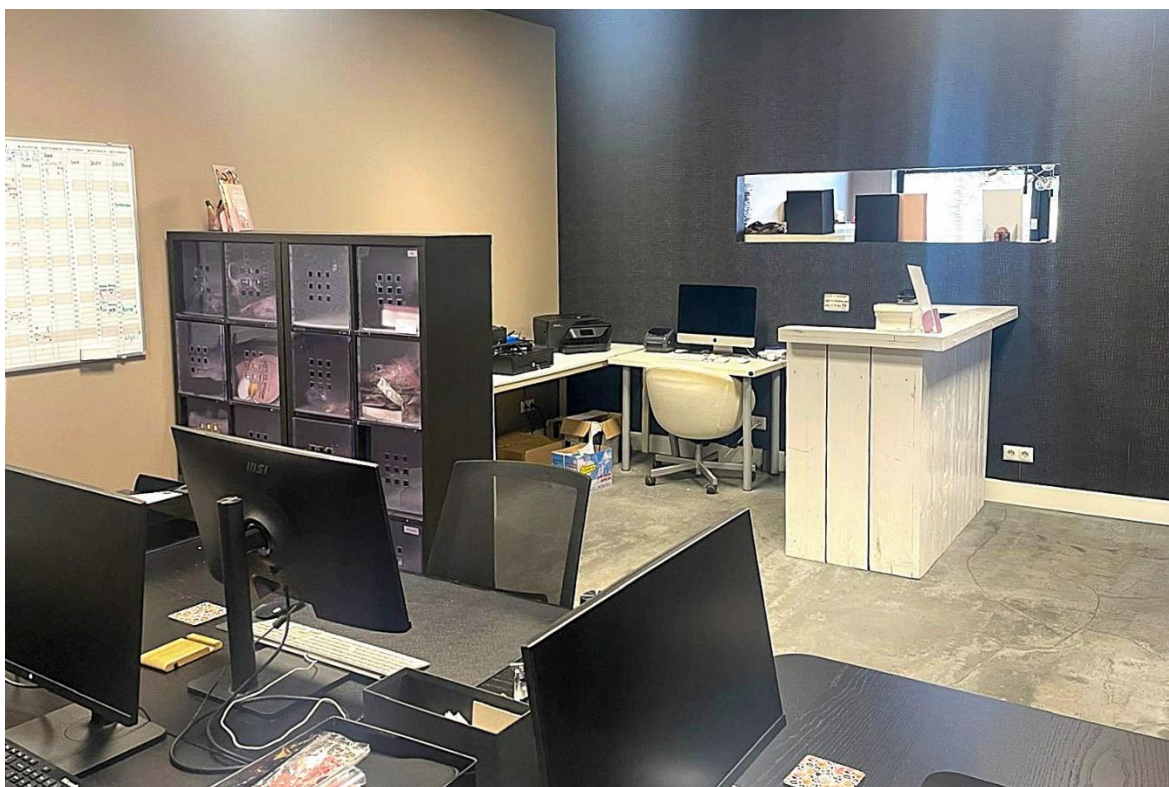




Maastreek Makelaardij



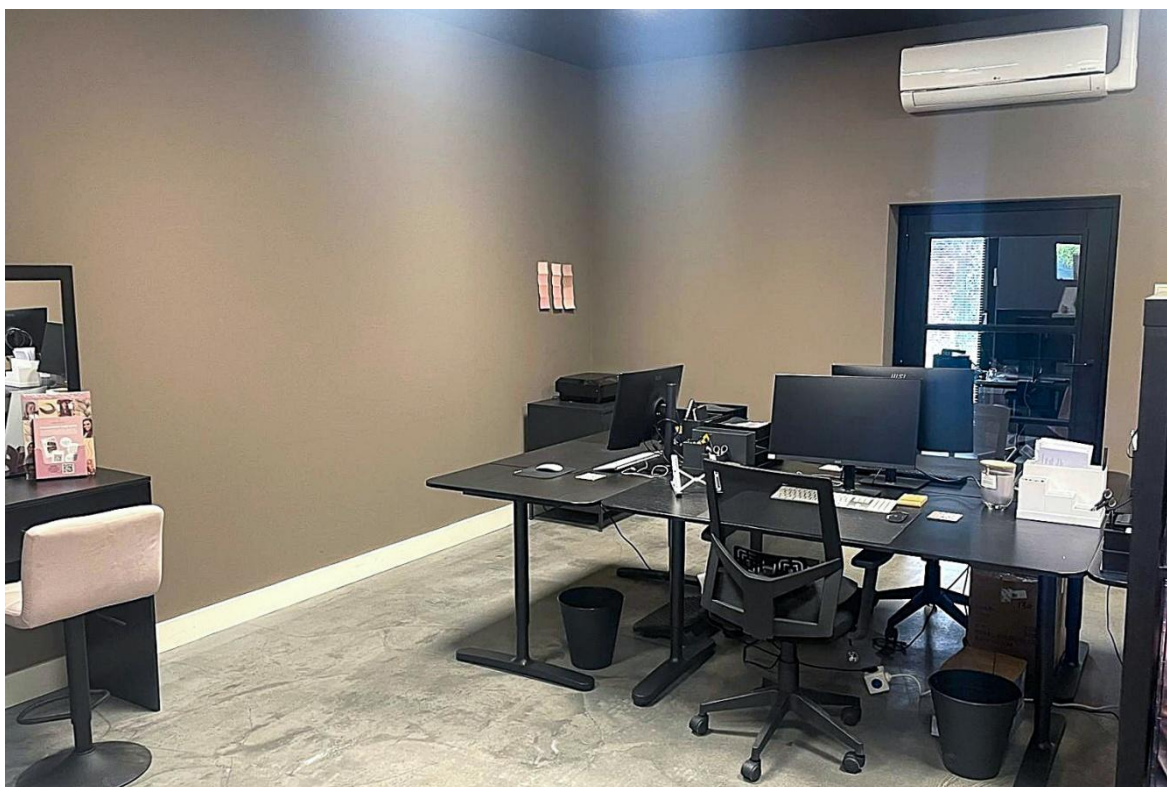
Kantoor-/praktijkruimte



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.



Maasstreek Makelaardij



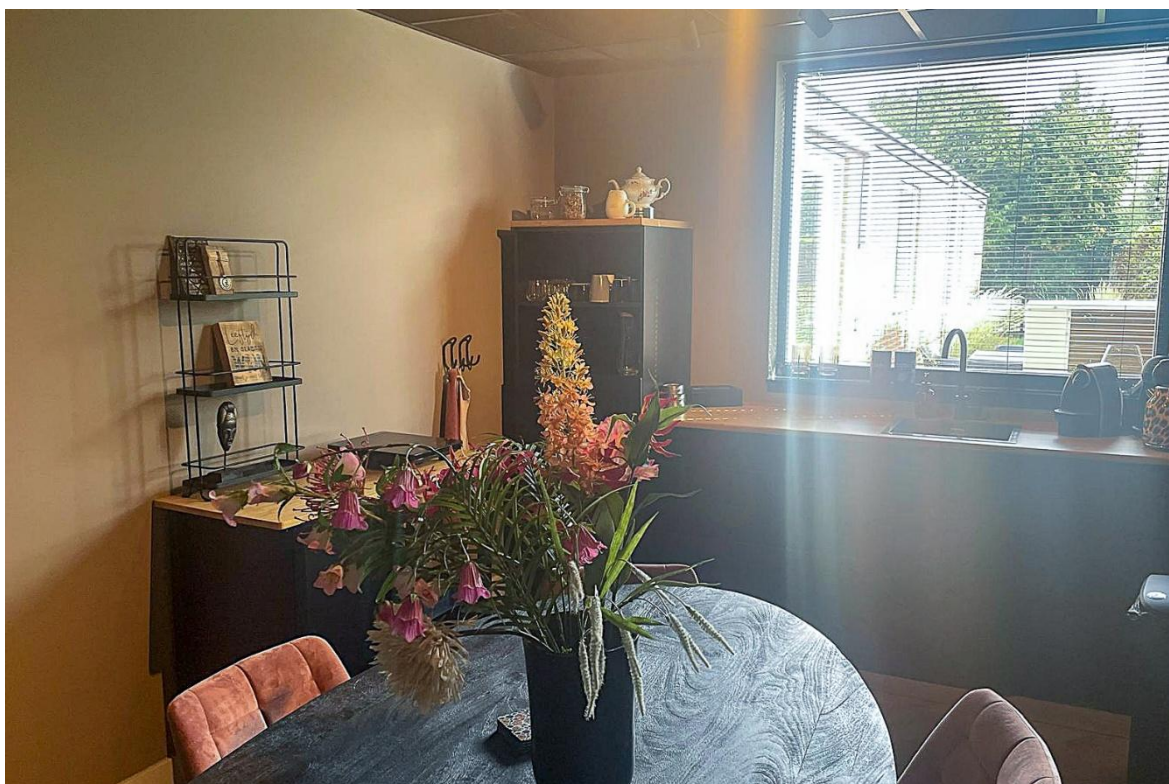
Kantoor-/praktijkruimte

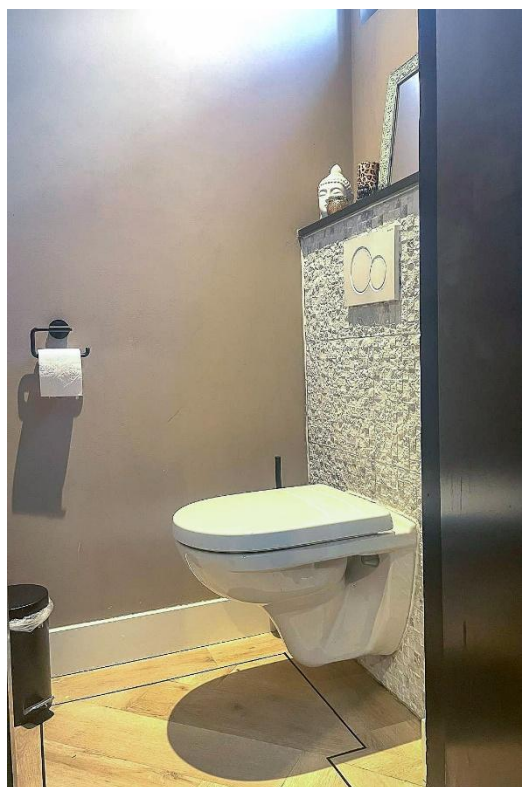


Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.



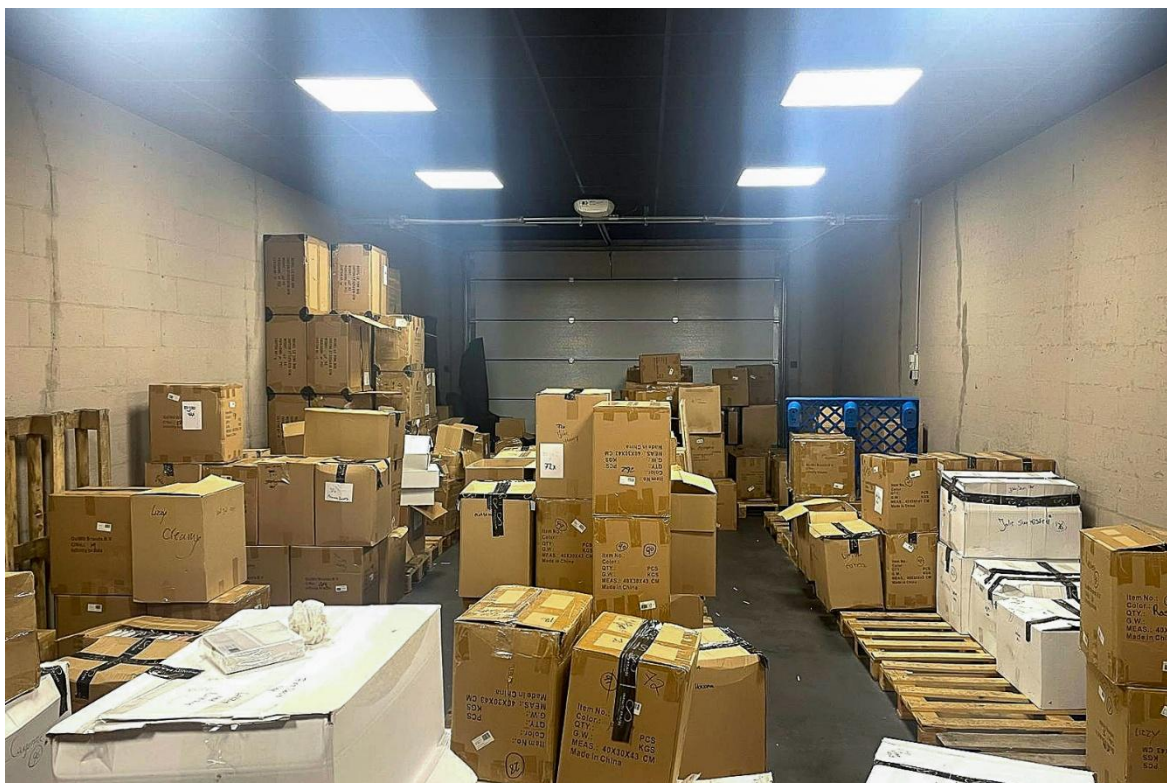
Kantoor-/praktijkruimte | Kantine





Toilet | Tuin





Loods/opslagruimte

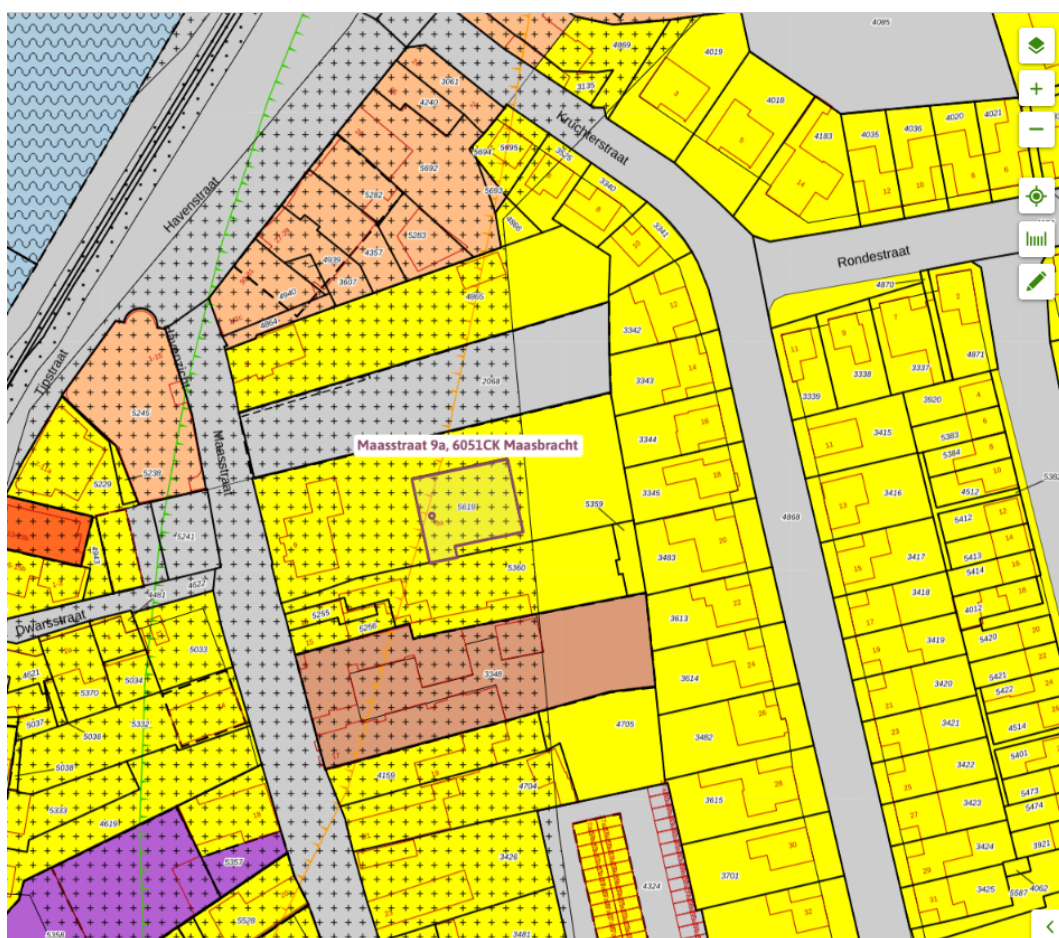


Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Maasbracht Sectie E Perceel 5619	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 oktober 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.			



Maasbracht - Brachterbeek

bestemmingsplan - Gemeente Maasgouw

meer documentkenmerken

onherroepelijk 01-07-2013 - geheel
onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels

Bijlagen bij toelichting Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2)

Waarde - Archeologie >

Wonen >

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Gebiedsaanduidingen (3)

vrijwaringszone -
molenbiotoop >

geluidzone - industrie >

milieuzone - roerdalslenk 2 >



artikel 25 Wonen

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats', het wonen in woonschepen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', gestapelde woningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garageboxen', garageboxen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', cultuurhistorische waarden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang', een onderdoorgang;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning', 12 zorgwoningen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', een kapsalon;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1', uitsluitend geschakelde woningen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', uitsluitend op de begane grond een kantoor;
- k. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf', een agrarisch bedrijf met maximaal 39 vleesstieren;
- l. tuinen en erven;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- o. voorzieningen van algemeen nut;
- p. groenvoorzieningen;
- q. voet-en fietspaden;
- r. speelvoorzieningen.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van woonschepen;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel.



25.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen per bouwperceel mag niet toenemen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toenemen tot en met het genoemde aantal;
- c. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3 meter uit de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- d. de maximale diepte van een hoofdgebouw bedraagt 12 meter bij twee-aaneengebouwde, geschakelde en aaneengebouwde woningen en maximaal 15 meter bij vrijstaande woningen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1', waar de maximale bouwdiepte 11 meter bedraagt;
- e. in afwijking van het bepaalde in sub d geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende diepte' een diepte van het hoofdgebouw van 20 meter;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
 1. bij vrijstaande woningen minimaal 3 meter aan beide zijden;
 2. bij twee-aan-een gebouwde, geschakelde en eindwoningen 3 meter aan één zijde;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' bedraagt de afstand tussen de woningen, daar waar de gevels niet geschakeld zijn, 5 meter;
- h. de goot- en bouwhoogte van niet gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 6 en 10 meter;
- i. de bouwhoogte van gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- j. voor zover de bestaande gebouwen niet voldoen aan het bepaalde onder g. en h., zijn in afwijking hiervan de bestaande bouwhoogten van gebouwen toegestaan zoals aanwezig ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan;

25.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 5,50 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1', zijn geen bijgebouwen toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1', mag 1 aanbouw gerealiseerd worden achter het hoofdgebouw met een maximale diepte van 2 meter. Vrijstaande bijgebouwen zijn hier niet toegestaan;



- e. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt:

totale oppervlakte per bouwperceel maximaal gezamenlijke oppervlakte

tot 250 m ²	70 m ²
van 250 tot 500 m ²	80 m ²
van 500 tot 750 m ²	90 m ²
van 750 tot 1.000 m ²	100 m ²
van 1.000 m ² en meer	130 m ²

25.2.4 Ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats'

- a. de oppervlakte per woonschip mag niet meer dan 60 m² bedragen;
- b. het aantal woonschepen mag niet meer dan 12 bedragen;
- c. de goothoogte mag, gemeten vanaf het dekoppervlak, niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. het oprichten van maximaal 1 bijgebouw als bedoeld in 25.2.3 per woonschip is toegestaan mits het bijgebouw niet in het water wordt gebouwd, de totale oppervlakte niet meer dan 10 m² bedraagt en de goothoogte niet meer dan 3,30 meter bedraagt;
- e. de afstand van de woonschepen onderling bedraagt tenminste 5 meter.

25.2.5 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garageboxen'

- a. garageboxen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,30 meter en de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 5,50 meter;
- d. de maximale oppervlakte van een gebouw bedraagt 30 m².

25.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter, met uitzondering van openbare verlichting en vlaggenmasten, die een maximale bouwhoogte hebben van 8 meter.

25.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:



- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

25.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 25.2.1 sub a voor het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens ten behoeve van de bouw van portalen, entrees en erkers, mits de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt, de hoogte maximaal 3 meter bedraagt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;

25.5 Specifieke gebruiksregels

25.5.1 Aan huis gebonden beroepen

De uitoefening van aan huis gebonden beroepen in woningen, is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd;
- b. er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed;
- e. het oppervlak dat voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep wordt gebruikt, bedraagt niet meer dan 35 m²;
- f. de uitoefening van huis gebonden beroepen is alleen toegestaan in de tussen de voor- en achtergevellijn gelegen bebouwing;

25.5.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. afhankelijke woonruimte;
- b. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
- c. een aan huis gebonden beroep in gebouwen gelegen achter de achtergevellijn;
- d. consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten;



- e. kamerbewoning;
- f. wonen in woonwagens;
- g. erotisch getinte bedrijven en prostitutie;
- h. detailhandel;
- i. horeca;
- j. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- k. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- l. parkeren in de voortuin.

25.5.3 Cultuurhistorische waarden

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen voor een bouwvoornemen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' wint het bevoegd gezag advies in bij de monumentencommissie van de gemeente Maasgouw. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend indien gehoord de monumentencommissie.

Op de gronden zijn de bepalingen van de Monumentenwet 1988 dan wel de gemeentelijke erfgoedverordening van toepassing.

25.6 Afwijken van de gebruiksregels

25.6.1 Aan huis gebonden beroepen in gebouwen gelegen achter de achtergevellijn

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu ter plaatse, de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in [25.5.1](#) sub f en [25.5.2](#) sub c voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in gebouwen gelegen achter de achtergevellijn, onder de volgende voorwaarden:

- a. het oppervlak van de aanwezige bebouwing gelegen achter de achtergevellijn, dat gebruikt wordt voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen, bedraagt niet meer dan 35 m²;
- b. de parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed;
- c. de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;

25.6.2 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de woning en de woonomgeving kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het



bepaalde in 25.5.2 sub d voor de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd;
- b. het vloeroppervlak van de aanwezige bebouwing dat voor de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt, bedraagt niet meer dan 35 m²;
- c. de parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed;
- d. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- e. de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- f. er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ter plaatse;
- g. aan de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse wordt geen afbreuk gedaan;

25.6.3 Mantelzorg

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van omwonende en bedrijven kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 25.5.2 sub a, sub b en sub e voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- d. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
- e. maximaal 75 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

25.6.4 Parkeren in de voortuin

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 25.5.2 sub l voor het gebruik van de voortuin voor parkeren, met dien verstande dat:

- a. de afstand tussen de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en het openbaar gebied minimaal 6 meter bedraagt;
- b. het gebruik als parkeerplaats de verkeersveiligheid niet in gevaar brengt.



25.7 Wijzingbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming '**Wonen**' ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming '**Centrum**', met dien verstande dat:

- a. het toevoegen van de aanduiding horeca niet is toegestaan;
- b. een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd;
- c. het aantal wooneenheden niet toeneemt;
- d. de monumentale waarden voldoende beschermd worden;
- e. de exploitatie- en ontwikkelingsmogelijkheden van de nabij gelegen bedrijven niet in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast;
- f. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
- g. er geen milieutechnische belemmeringen zijn;
- h. er geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse.



Leest u dit nog even....

Aan de samenstelling van deze brochure is de grootst mogelijke zorg besteed, waarbij de beschikbare informatie en de tekeningen de huidige situatie zo goed mogelijk weergeven.

(De maten kunnen afwijkend zijn en gelden slechts als indicatie).

Bezichtigingen van dit object kunnen uitsluitend plaatsvinden nadat een afspraak is gemaakt via ons kantoor.

Natuurlijk stellen wij het zeer op prijs indien u na de bezichtiging uw bevindingen, ook als u géén verdere belangstelling voor het pand hebt, telefonisch aan ons door zou willen geven, zodat wij de verkoper/verhuurder hierover kunnen informeren.

Wij zijn graag bereid een gratis waardebepaling van uw eigen pand te verrichten en alle vragen die u heeft betreffende de eventuele koop of huur van het nieuwe dan wel de verkoop of verhuur van uw huidige pand te beantwoorden.

Tot slot...

Maastreek Makelaardij is in Midden-Limburg al meer dan 20 jaar uw deskundige en ervaren adviseur op het gebied van particulier- en bedrijfsmatig vastgoed, zowel in de verkoop- als verhuursector. Ons kantoor is aangesloten bij de branchevereniging VBO en daarnaast geregistreerd bij de SCVM. De SCVM (Stichting Certificering Van Makelaar) registreert vakbekwame, gecertificeerde makelaars. De SCVM borgt de kwaliteit en integriteit van makelaars in één register. Door het volgen van permanente educatie houden wij onze vakkennis nauwkeurig op peil.

Als registertaxateur verzorgen wij door het NWWI gevalideerde taxatierapporten, benodigd voor onder meer een hypotheekaanvraag, aan- of verkoop en geaccepteerd door alle geldverstrekkers, notarissen, advocaten en de belastingdienst. Maastreek Makelaardij is aangesloten en ingeschreven bij het taxatieregister van de NRVt (vakgroep Wonen en Bedrijfsmatig onroerend goed).



De verkoper(s)/verhuurder(s) van dit object kozen niet voor niets voor Maastreek Makelaardij!

Onze makelaars willen ook graag ú van een betrouwbaar en kundig advies voorzien, in het geval u overweegt uw huidige woning of bedrijfspand te verkopen of te verhuren.

Neem gerust contact op voor een **vrijblijvend én gratis advies of waardebeoordeling van uw vastgoed.**

Heeft u nog vragen?

Neem dan gerust contact met ons op!

Wij zijn bereikbaar via **0475-48 65 65** of info@maastreek.nl

Met vriendelijke groet,

Team Maastreek Makelaardij

