

Te Huur

Doornhoek 3905, Veghel

**Bedrijfsruimte van ca. 700 m² met werkplaats
en ontvangsthal/kantoorruimte.**

Vloeroppervlakte : Ca. 700 m²
Huurprijs : Op aanvraag



Object

Op een prachtige zichtlocatie op het industrieterrein Doornhoek gelegen bedrijfsruimte van in totaal ca. 700 m². Het pand heeft een moderne uitstraling en een hoog afwerkingsniveau. Het object heeft op de begane grond ca. 540 m² werkplaats/bedrijfsruimte met 6 elektrische roldeuren. Op de begane grond is ca. 80 m² ontvangsthal met toiletten en een wasruimte gesitueerd. Op de 1^e verdieping bevindt zich nog een ruimte van ca. 80 m² waar de kantine is gevestigd en welke gebruikt kan worden als opslagruimte. Het vastgoedobject is goed geschikt ten behoeve van een productie gebonden locatie of een garagebedrijf. De vloestofdichte vloeren zorgen ervoor dat dat deze ruimten zeer geschikt zijn voor vuile activiteiten.

Vanwege de goede zichtlocatie is dit pand ook geschikt voor andere bestemmingen, zoals horeca. Hiervoor is wel een vergunningsaanvraag benodigd welke door de huurder geregeld dient te worden. De oprit richting het vastgoedobject is een mandelige oprit. Zowel het object als het naastgelegen object maken gebruik van deze oprit.

Omgeving

Het object is gelegen op een uitstekende zichtlocatie voor aan de aanrijroute naar bedrijventerrein 'Doornhoek' waar vele grote landelijke distributeurs en fabrikanten zijn gevestigd. Het complex ligt aan de rotonde (Corridor-Doornhoek). Aan de overzijde van de doorgaande weg (Corridor) is gelegen het bedrijventerrein De Dubbelen waar o.a. zijn gevestigd ondernemingen als Kuehne Nagel, Mars en Vanderlande Industries en tevens McDonalds.

Bereikbaarheid

Het complex heeft een goede verbinding naar de autosnelweg A50 (Eindhoven-Nijmegen) en provinciale weg N279 (Den-Bosch - Helmond. De op- en afritten van deze wegen zijn binnen enkele autominuten te bereiken.

Veghel kent een zeer centrale ligging in noordoost-Brabant binnen de driehoek Eindhoven - Den Bosch – Nijmegen, waardoor alle binnen een half uur rijden zijn te bereiken.

De bereikbaarheid met openbaar vervoer is goed. Nabij het complex bevindt een halte van het regionale busvervoer.

Plaatselijk bekend

Doornhoek 3905

5465 TC Veghel

Kadastraal bekend

gemeente : Veghel

sectie : P

nummer : 1645 en 1946 (mandelig)

grootte : 2.012 m² en 471 m² mandelig

bron : Kadaster Eindhoven

Totale perceelsgrootte: 2.483 m²

Oppervlakteverdeling

Begane grond:

Bedrijfsruimte : ca. 540 m²

Receptie/kantoor : ca. 80 m²

1^e verdieping:

Opslagruimte/kantoor : ca. 80 m²

Totaal : ca. 700 m²

Opleveringsniveau

Receptie/ontvangsthal:

- receptie met baliemeubel;
- tegelvloeren;
- systeemplafonds met inbouwverlichting;
- dames-/herentoilet;

Werkplaats:

- verlichting middels TL buizen;
- 6 elektrische roldeuren;
- een vloestofdichte betonvloer;
- verwarming middels direct gestookte heater;
- wasruimte met wasbakken en toilet aanwezig;

Kantine:

- de kantine is voorzien van een pantry met wasbak;
- systeemplafonds met inbouwverlichting.

Parkeren

Het object is voorzien van ca. 13 aangelegde parkeerplaatsen.

Huurprijs

Op aanvraag

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 C.B.S.

Huurtermijn

In overleg.

Betalingsverplichting

Huur per maand vooruit, incl. de daarover verschuldigde BTW.

Zekerheidsstelling

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 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.

Beschikbaarheid

In overleg.

Huurcontract en algemene bepalingen

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.

Voor nadere informatie en een eventuele bezichtiging kunt u contact opnemen met:

Bernheze makelaars & adviseurs | Bitswijk 10 | 5401 JB Uden | 0413-24 38 18 |
www.bernheze.nl

Ton Hendriks

Schrijf u kosteloos in voor onze zoekservice op www.bernheze.nl,
u bent dan altijd op de hoogte van het nieuwste aanbod.

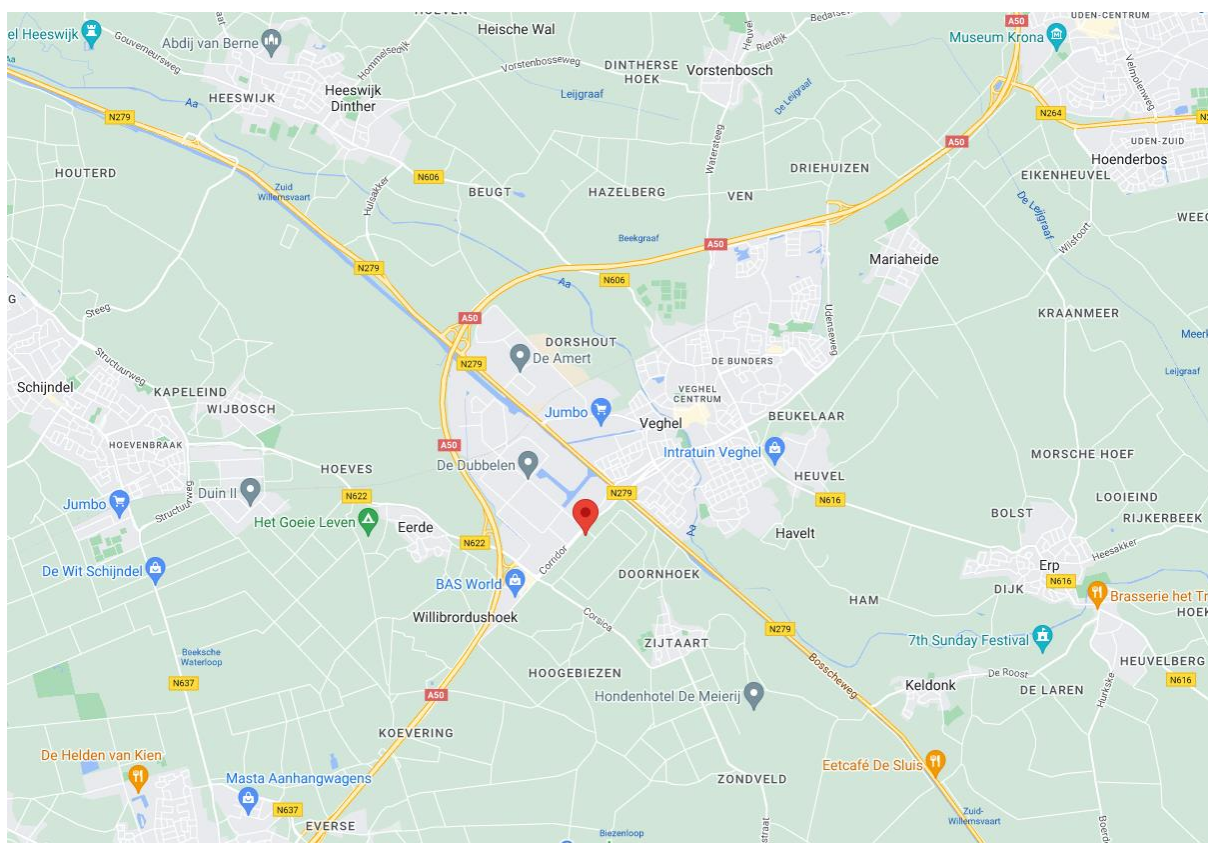
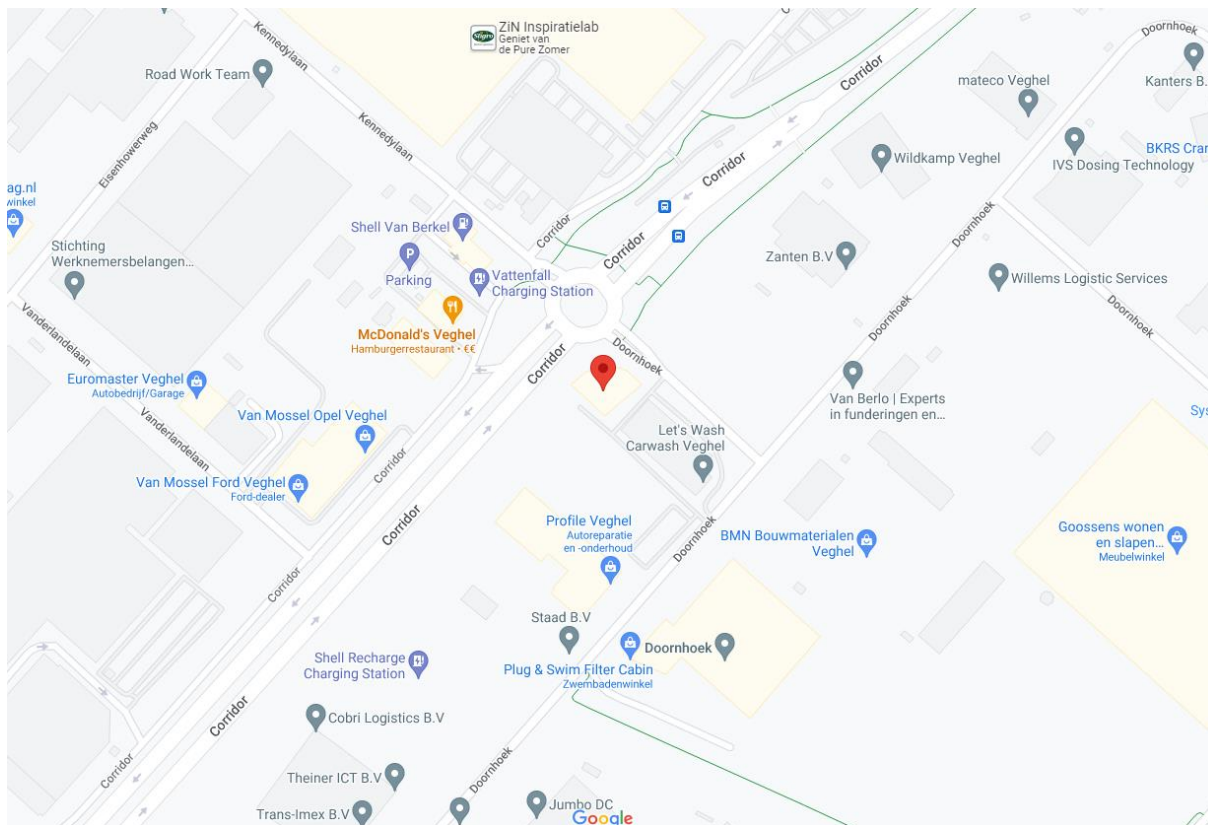
Volg ons



Noot

- Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
- Deze informatie is met zorg samengesteld en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.
- Voor afwijkingen met betrekking tot de werkelijkheid aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.
- Wij behouden ons het recht voor dat eigenaar toestemming moet verlenen voor dat er sprake kan zijn van een overeenkomst.
- Toelichtingsclausule 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 gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van *de meting*.

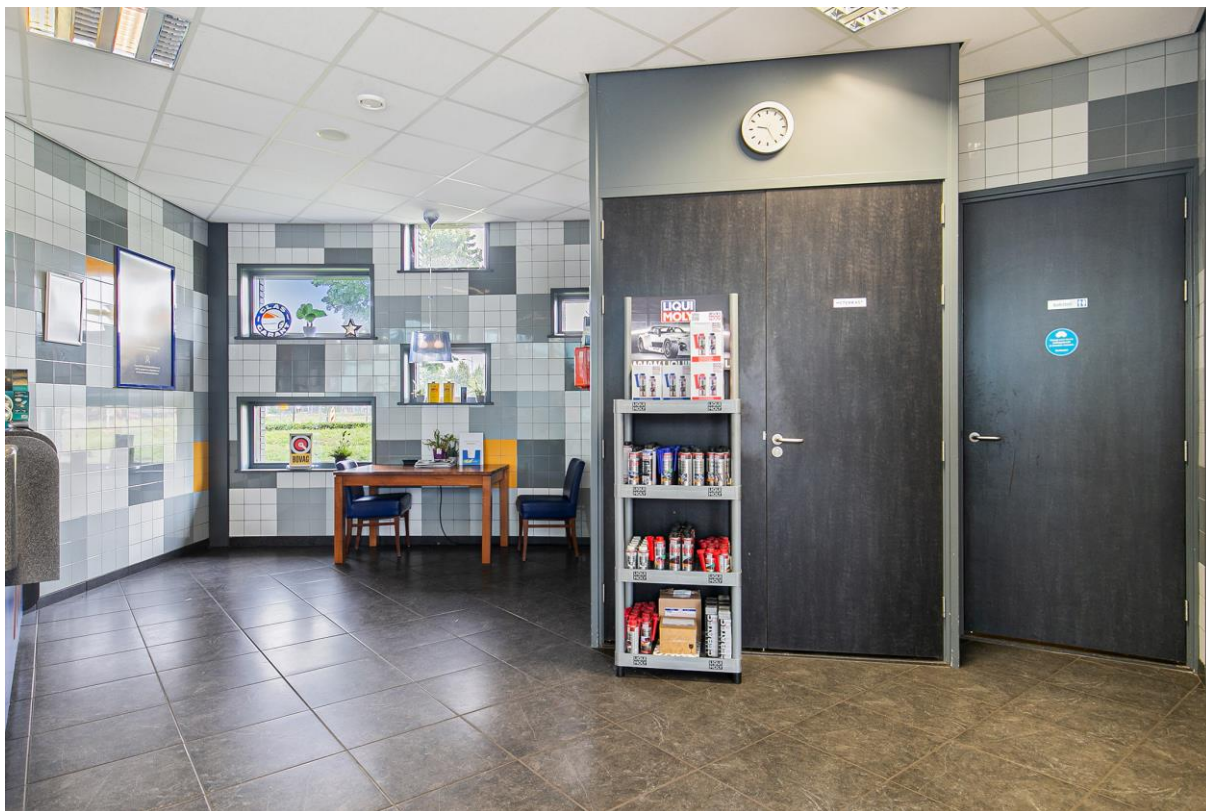
Plattegrond omgeving







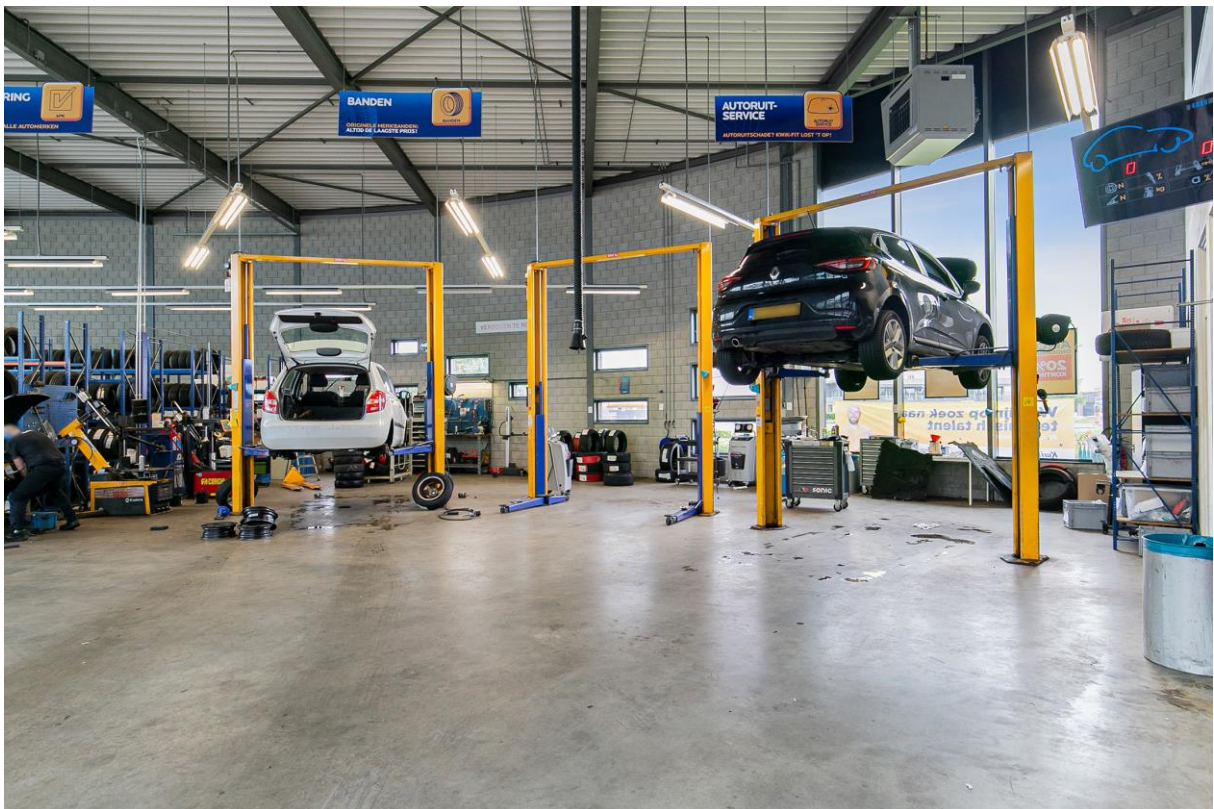




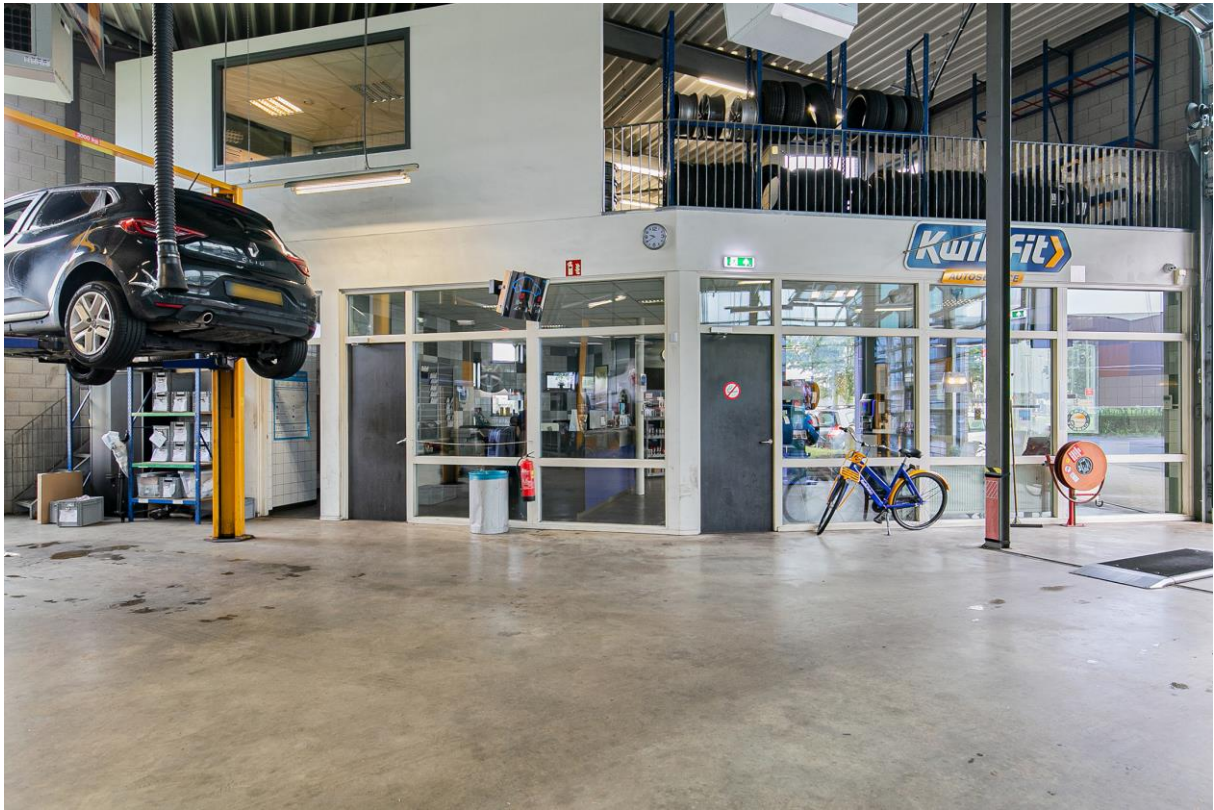










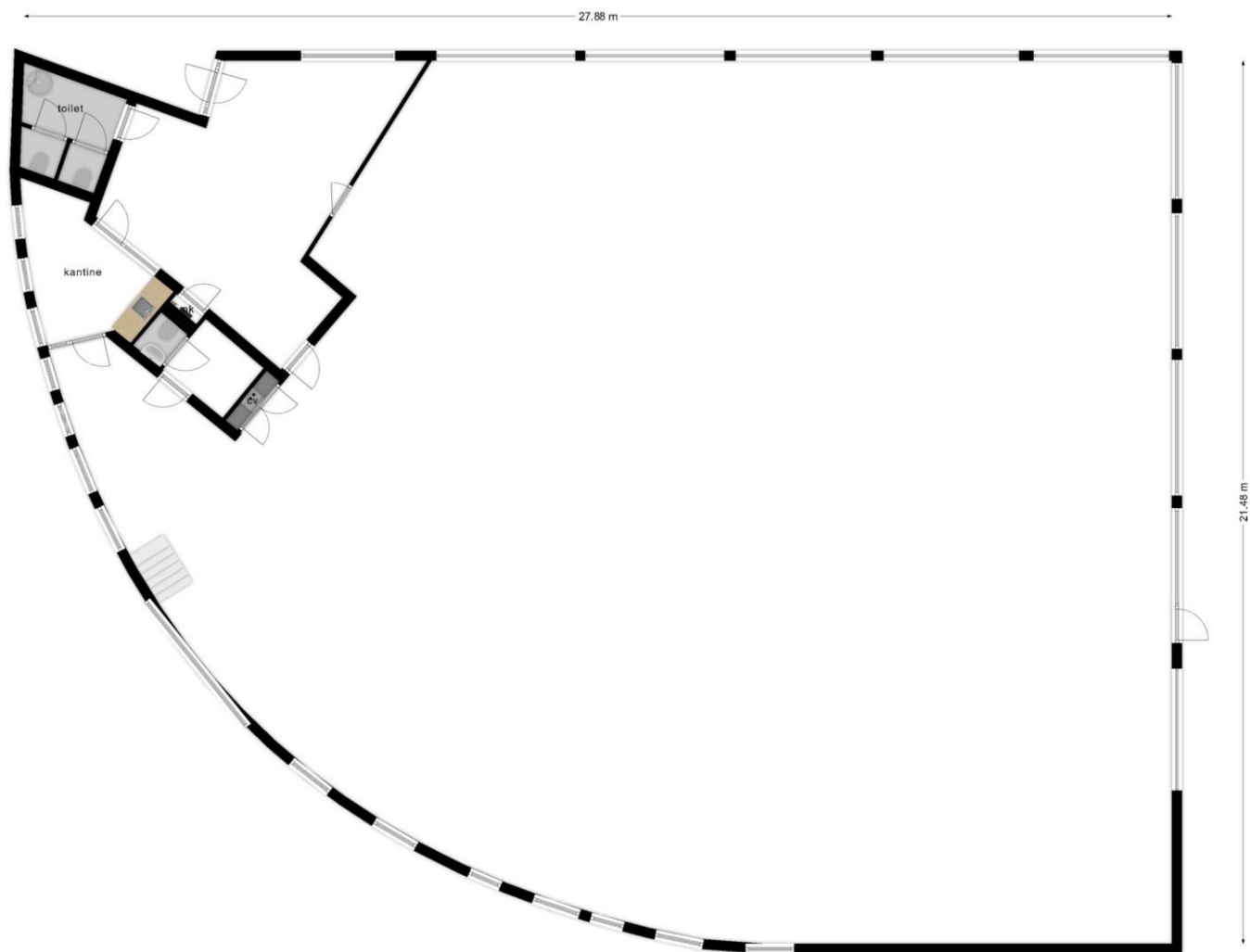






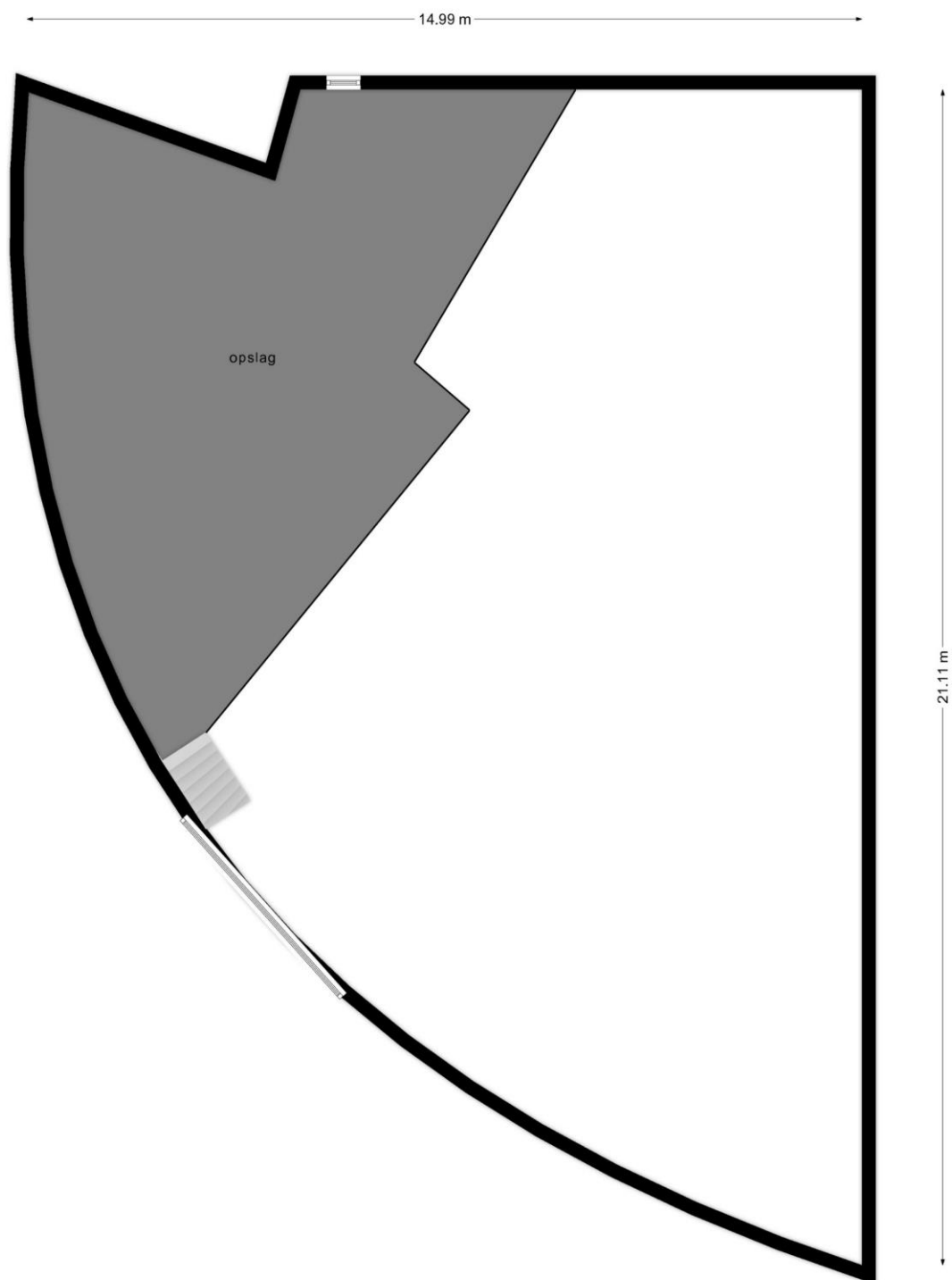
Tekening

Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Tekening
1^e verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Bestemmingsplangegevens

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES PLANNAM OF -NUMMER

doornhoek 3905

Doornhoek 3905, 5465TC Veghel

GEMEENTE (5) PROVINCIE (28) RIJK (29)

BESTEMMINGSPANNEN

vastgesteld (2022-11-08)

- Uitspraak Raad van State, Paraplubestemmingsplan Parkeren gerechtelijke uitspraak vastgesteld (2021-03-24)
- Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit bestemmingsplan geheel in werking (vastgesteld 2021-01-27)
- Paraplubestemmingsplan parkeren bestemmingsplan deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2019-01-31)
- Doornhoek bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2013-04-18)**

STRUCTUURVISIES

- Structuurvisie Veghel 2030 structuurvisie vastgesteld (2013-12-19)

Verberg plannen

20 m

Doornhoek gemeente Veghel bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2013-04-18)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

164639.6, 401691.5

Enkelbestemming Bedrijventerrein

Bouwvlak

Functieaanduiding bedrijf van categorie 2-4.2

Maatvoering maximum bouwhoogte: 15 m

Maatvoering maximum bebouwingspercentage terrein: 70%

Enkelbestemming: Bedrijventerrein

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES PLANNAM OF -NUMMER

doornhoek 3905

Doornhoek 3905, 5465TC Veghel

GEMEENTE (5) PROVINCIE (28) RIJK (29)

BESTEMMINGSPANNEN

vastgesteld (2022-11-08)

- Uitspraak Raad van State, Paraplubestemmingsplan Parkeren gerechtelijke uitspraak vastgesteld (2021-03-24)
- Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit bestemmingsplan geheel in werking (vastgesteld 2021-01-27)
- Paraplubestemmingsplan parkeren bestemmingsplan deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2019-01-31)
- Doornhoek bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2013-04-18)**

STRUCTUURVISIES

- Structuurvisie Veghel 2030 structuurvisie vastgesteld (2013-12-19)

Verberg plannen

20 m

Doornhoek gemeente Veghel bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2013-04-18)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

164639.6, 401691.5

Enkelbestemming Bedrijventerrein

Bouwvlak

Functieaanduiding bedrijf van categorie 2-4.2

Maatvoering maximum bouwhoogte: 15 m

Maatvoering maximum bebouwingspercentage terrein: 70%

Functieaanduiding: Bedrijf van categorie 2-4.2

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2 t/m 3.2' uitsluitend voor bedrijven die zijn genoemd in de als bijlage opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 2 t/m 3.2, met uitzondering van geluidszoneeringsplichtige inrichtingen, met daaraan ondergeschikt kantoren, dienstverlening en een kantine ten dienste van het met de bestemming beoogde gebruik. Nieuwvestiging van categorie 2 - bedrijven is, na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, uitsluitend toegestaan indien het bouwperceel minimaal 5.000 m² bedraagt.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2 t/m 4.2' uitsluitend voor bedrijven die zijn genoemd in de als bijlage opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 2 t/m 4.2, met uitzondering van geluidszoneeringsplichtige inrichtingen, met daaraan ondergeschikt kantoren, dienstverlening en een kantine ten dienste van het met de bestemming beoogde gebruik. Nieuwvestiging van categorie 2 - bedrijven is, na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, uitsluitend toegestaan indien het bouwperceel minimaal 5.000 m² bedraagt.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.1 t/m 4.2' uitsluitend voor bedrijven die zijn genoemd in de als bijlage opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 3.1 t/m 4.2, met uitzondering van geluidszoneeringsplichtige inrichtingen, met daaraan ondergeschikt kantoren, dienstverlening en een kantine ten dienste van het met de bestemming beoogde gebruik;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gemeentewerf' voor de gemeentewerf;
- e. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;

met de daarbij behorende:

- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. wegen, straten en paden;
- k. waterlopen en waterpartijen;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. werken, geen bouwwerken zijnde zoals de aanleg van verhardingen ten behoeve van paden (waaronder brandgangen), in- en uitritten, terrassen en de aanleg van siertuin en/of gazon, alsmede parkeerplaatsen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in de in 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de 'gevellijn' geldt dat het kantoorgedeelte van het bedrijf gerealiseerd wordt in of ten hoogste 5 m' achter de 'gevellijn';
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij een maximum bebouwingspercentage is aangegeven. Indien een maximum bebouwingspercentage is aangegeven, geldt dat het bouwvlak maximaal tot het aangeduide bebouwingspercentage mag worden bebouwd;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- e. de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 5 m' te bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'bedrijf van categorie 2 t/m 4.2', en;
 2. 'bedrijf van categorie 2 t/m 3.2', waarbij de gevellijn is gelegen aan de 'Corsica';

de afstand tot de perceelsgrens minimaal 10 m' dient te bedragen;

- f. in afwijking van het gestelde in 3.2.2 sub e mogen gebouwen aan één zijde op de zijdelingse bouwperceelsgrens worden gerealiseerd.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0860.VE10ac00000BP2011-VG01/r_NL.IMRO.0860.VE10ac00000BP2011-VG01_2.3.h... 1/3

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,5 m¹ bedragen;
- b. ter plaatse van de aanduiding bedrijf van categorie 2 t/m 3.2' zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een hoogte van maximaal 12,5 m¹;
- c. ter plaatse van de aanduiding bedrijf van categorie 2 t/m 4.2' zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een hoogte van maximaal 15 m¹;
- d. ter plaatse van de aanduiding bedrijf van categorie 3.1 t/m 4.2' zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een hoogte van maximaal 20 m¹.

3.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de situering van en het aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bouwen op zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 sub e en f voor het bouwen van gebouwen aan twee zijden op de zijdelingse perceelsgrens, onder de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een bedrijfseconomische noodzaak;
- b. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit;
- c. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

3.4.2 Gevellijn

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 sub b voor het bouwen van het kantoorgedeelte van gebouwen op een grotere afstand van de 'gevellijn', onder de volgende voorwaarden:

- a. deze afwijkmogelijkheid is uitsluitend van toepassing op de 'Corsica';
- b. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit;
- c. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

3.4.3 Bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 sub b voor het afwijken het maximum bebouwingspercentage, onder de volgende voorwaarde:

- a. er dient sprake te zijn van een bedrijfseconomische noodzaak.

3.4.4 Bouwhoogte gebouwen (bedrijf van categorie 2 t/m 3.2)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 sub d en 3.2.3 sub c t/m e voor het afwijken van de maximale toegestane bouwhoogte, onder de volgende voorwaarden:

- a. deze afwijking is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2 t/m 3.2', met dien verstande dat de afwijking niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijking niet toegestaan';
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 15 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 20 m¹;
- d. aangetoond dient te worden dat de verhoging uitsluitend is toegestaan ten behoeve van een goede bedrijfsvoering;
- e. het bevoegd gezag stelt bij het verlenen van de vergunning nadere eisen aan de situering en verschijningsvorm van de gebouwen.

3.4.5 Bouwhoogte gebouwen (bedrijf van categorie 2 t/m 4.2)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 sub d en 3.2.3 sub c t/m e

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0860.VE10ac00000BP2011-VG01/r_NL.IMRO.0860.VE10ac00000BP2011-VG01_2.3.h... 2/3

voor het afwijken van de maximale toegestane bouwhoogte, onder de volgende voorwaarden:

- a. deze afwijking is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2 t/m 4.2';
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 25 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 30 m¹;
- d. de vergunning wordt voor maximaal 25% van het maximaal te bebouwen oppervlak verleend;
- e. het bevoegd gezag stelt bij het verlenen van de vergunning nadere eisen aan de situering en verschijningsvorm van de gebouwen.

3.4.6 Bouwhoogte gebouwen (bedrijf van van categorie 3.1 t/m 4.2)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 sub d en 3.2.3 sub c t/m e voor het afwijken van de maximale toegestane bouwhoogte, onder de volgende voorwaarden:

- a. deze afwijking is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.1 t/m 4.2';
- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 30 m¹ bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 30 m¹;
- c. aangetoond dient te worden dat de verhoging uitsluitend is toegestaan ten behoeve van een goede bedrijfsvoering;
- d. het bevoegd gezag stelt bij het verlenen van de vergunning nadere eisen aan de situering en verschijningsvorm van de gebouwen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Categorie van bedrijven

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 voor de vestiging c.q. uitoefening van bedrijven of bedrijfsactiviteiten die niet zijn vermeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten, maar naar aard en invloed zijn gelijk te stellen met de in 3.1 toegelaten categorieën bedrijven of bedrijfsactiviteiten, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de milieubelasting mag naar aard en invloed op de omgeving niet toenemen;
- b. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitwerp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking;
- c. uitgezonderd zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen.

3.5.2 Vestigen bedrijven hogere categorie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 voor de vestiging c.q. uitoefening van bedrijven of bedrijfsactiviteiten uit een hogere categorie zoals vermeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten, maar naar aard en invloed zijn gelijk te stellen met de in 3.1 toegelaten categorieën bedrijven of bedrijfsactiviteiten, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de milieubelasting mag naar aard en invloed op de omgeving niet toenemen;
- b. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitwerp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking;
- c. uitgezonderd zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen.

3.5.3 Verkoop punt motorbrandstoffen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 voor een tankstation, met dien verstande dat:

- a. het tankstation uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - afwijkmogelijkheid';
- b. uitsluitend sprake mag zijn van een verkoop punt motorbrandstoffen voor vrachtverkeer en een verkoop punt van uitsluitend LNG (Liquified Natural Gas) / CNG (Compressed Natural Gas) voor personenauto's;
- c. een LPG-vulpunt niet is toegestaan;
- d. voor het bouwen van gebouwen het bepaalde in 3.2.2 van toepassing is, met uitzondering van het bepaalde in 3.2.2 sub b;
- e. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde het bepaalde in 3.2.3 van toepassing is, waarbij een maximale hoogte van 15 m¹ is toegestaan.