

TE HUUR

Verlengde Velmolen 22, 5406 NT Uden

Huurprijs € 130,00 per m² excl. BTW.

Omschrijving

Verlengde Velmolen 22, 5406 NT Uden

Luxe kantoorruimte van circa 405 m² op de begane grond in een exclusief en hoogwaardig kantoorgebouw gelegen op een goede zichtlocatie in Uden (op zicht vanaf rotonde Lipstadsingel / Velmolenweg). In het pand is op de eerste verdieping Karakter gevestigd en zijn op de tweede verdieping meerdere bedrijven gehuisvest. De begane grond heeft een eigen entree en is beschikbaar voor één huurder. In de directe omgeving bevinden zich de kantoorgebouwen van onder andere Van Iersel & Luchtman Advocaten, Brabant Accountants, Verbossen Assurantiën en CSU Zorg.

VOORAF:

De kantoorruimte is op dit moment verhuurd aan Alfa Accountants en Adviseurs B.V. Door de fusie van Alfa en ABAB Accountants en Adviseurs tot Aaff komt de kantoorruimte aan de Verlengde Velmolen 22 te Uden vrij per 1 januari 2026.

HUURPRIJS:

De huurprijs bedraagt € 130,00 per m² (= € 52.650,- excl. BTW per jaar). Bij de begane grond behoren 10 privé parkeerplaatsen achter het complex. De huurprijs hiervan bedraagt € 300,00 excl. BTW per parkeerplaats per jaar. De totale huurprijs exclusief de servicekosten bedraagt dus € 55.650,- excl. BTW per jaar). In overleg is het mogelijk meer parkeerplaatsen te huren. Op het parkeerterrein is een laadpaal voor elektrische auto's aanwezig waar tegen betaling gebruik van kan worden gemaakt. De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met 4%.

SERVICEKOSTEN:

De servicekosten bedragen € 39,00 per m² excl. BTW (= € 15.795,- excl. BTW per jaar). Er vindt jaarlijks geen verrekening plaats van de servicekosten.

In de servicekosten zitten de kosten voor gas, water, elektra, container, tuinonderhoud, glazenwassen en onderhoud van tuin, parkeerplaatsen, liftinstallatie, verwarmingsinstallatie, luchtbehandeling, koeling, brandmeldinstallatie, noodverlichting, vluchtwegaanduiding, brandslanghaspels, handbrandblussers, inbraakdetectie, buitenzonwering en intercom. Alle bovengenoemde kosten en werkzaamheden zullen in opdracht van verhuurder worden uitgevoerd en zijn begrepen in de servicekosten.

Met betrekking tot de servicekosten vindt geen verrekening plaats. De servicekosten worden jaarlijks geïndexeerd gelijktijdig met en gelijk aan de indexering van de huurprijs (4%).

De schoonmaakkosten van de gehuurde ruimte zelf worden uitgevoerd in opdracht en voor rekening van de huurder.

Indien de verhuurder dit wenst, kan de verhuurder de servicekosten in de toekomst ook in rekening brengen op basis van de werkelijk gemaakte kosten. In dat geval dient verhuurder jaarlijks een overzicht te verstrekken van de werkelijk gemaakte kosten en een berekening te maken waarbij de totale servicekosten worden verrekend in verhouding tot de door huurder gehuurde vierkante meters ten opzichte van het totaal aantal vierkante meters. Het voorschot servicekosten wordt dan jaarlijks aangepast op basis van de werkelijke kosten van het voorgaande jaar. Indien er één of meer gebruikers zijn met een sterk afwijkend gebruikersgedrag door bijvoorbeeld bijzondere apparatuur, dient hier rekening mee te worden gehouden bijvoorbeeld door het plaatsen van tussenmeters.

INDELING:

Royale ontvangsthal.
Vergaderruimte.
Diverse kantoorruimten.
Toilettengroep.
Keuken / pantry.
Archiefkamer.
Technische ruimte.

TECHNISCHE VOORZIENINGEN:

- Sanitaire voorzieningen en pantry
- Verwarming, ledverlichting en screens
- Klimaatbeheersingssysteem/topkoeling en 4 airco-units

BEREIKBAARHEID:

Door de strategische ligging is Uden uitstekend bereikbaar met zowel de auto als het openbaar vervoer. Via de snelweg A50 is er een prima verbinding naar Eindhoven, Oss, Nijmegen en via de A59 naar 's-Hertogenbosch. De locatie is via de Lipstadsingel direct ontsloten op de afslag Uden Zuid van de A50.

BOUWJAAR:

2009

PARKEREN:

Bij de begane grond behoren 10 privé parkeerplaatsen op het achterterrein. Daarnaast zijn aan de straatzijde gratis parkeerplaatsen beschikbaar. Op het achterterrein is een laadpaal aanwezig voor elektrische auto's waarvan tegen betaling gebruik gemaakt kan worden.

ZEKERHEIDSSTELLING:

Bankgarantie ter grootte van drie maanden huur inclusief BTW.

HUURPRIJSAANPASSING:

Jaarlijks verhoging van 4% (in afwijking van de algemene bepalingen van de huurovereenkomst), voor het eerst één jaar na de huuringangsdatum.

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.

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 vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken op 05 maart 2025 en respectievelijk op 03 juni 2025 en 10 april 2025 zijn gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar zijn ingeschreven, gehanteerd worden.

HUURTERMIJN:

7 jaar en daarna van jaar tot jaar

AANVAARDING:

1 januari 2026

Disclaimer en voorwaarden:

Verhuurder en Makelaar behouden zich het recht voor te allen tijde met één of meer gegadigden te onderhandelen en/of zich zonder opgaaf van redenen uit de verhuurprocedure van het object terug te trekken.

Deze informatie is door Derks Makelaardij met zorgvuldigheid samengesteld. Door ons wordt echter geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Derks Makelaardij
 Volkelseweg 18 b
 5405 NA, UDEN
 Tel: 0413-244222
 E-mail: info@derksmakelaardij.nl
www.derksmakelaardij.nl

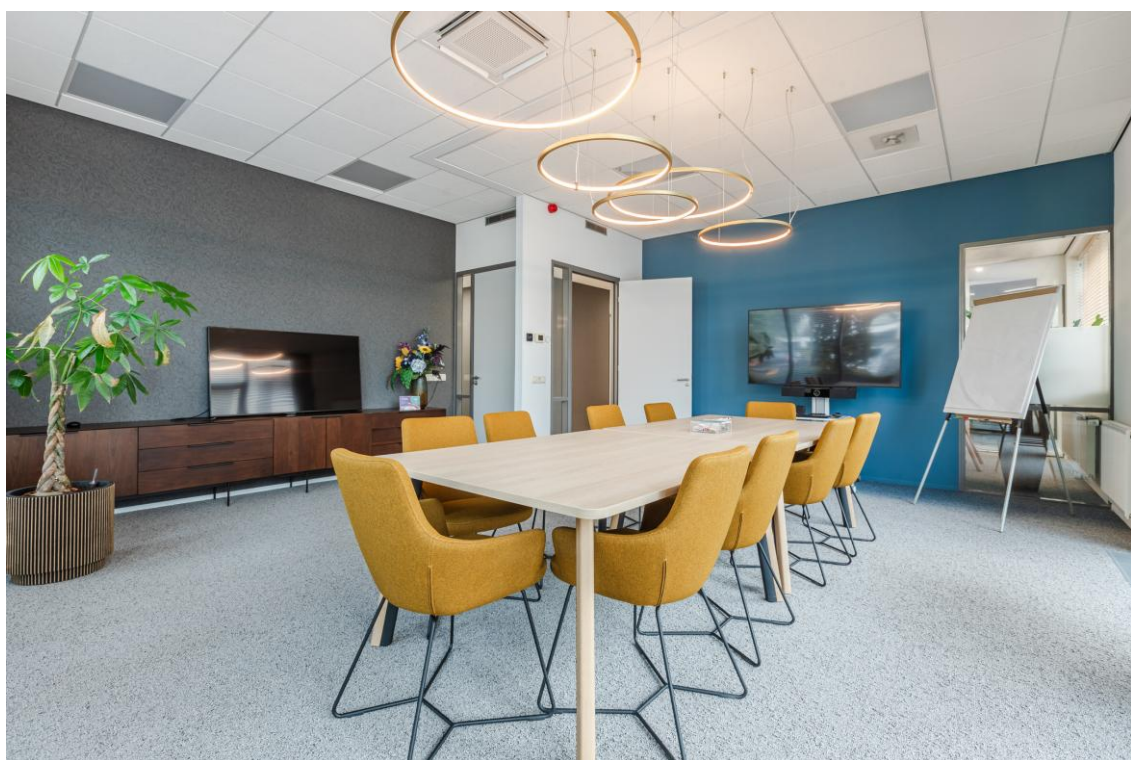




Derks Makelaardij
Volkelseweg 18 b
5405 NA, UDEN
Tel: 0413-244222
E-mail: info@derksmakelaardij.nl
www.derksmakelaardij.nl



Derks Makelaardij
Volkelseweg 18 b
5405 NA, UDEN
Tel: 0413-244222
E-mail: info@derksmakelaardij.nl
www.derksmakelaardij.nl



Derks Makelaardij
Volkseweg 18 b
5405 NA, UDEN
Tel: 0413-244222
E-mail: info@derksmakelaardij.nl
www.derksmakelaardij.nl



Derks Makelaardij
Volkelseweg 18 b
5405 NA, UDEN
Tel: 0413-244222
E-mail: info@derksmakelaardij.nl
www.derksmakelaardij.nl



Derks Makelaardij
 Volkelseweg 18 b
 5405 NA, UDEN
 Tel: 0413-244222
 E-mail: info@derksmakelaardij.nl
www.derksmakelaardij.nl



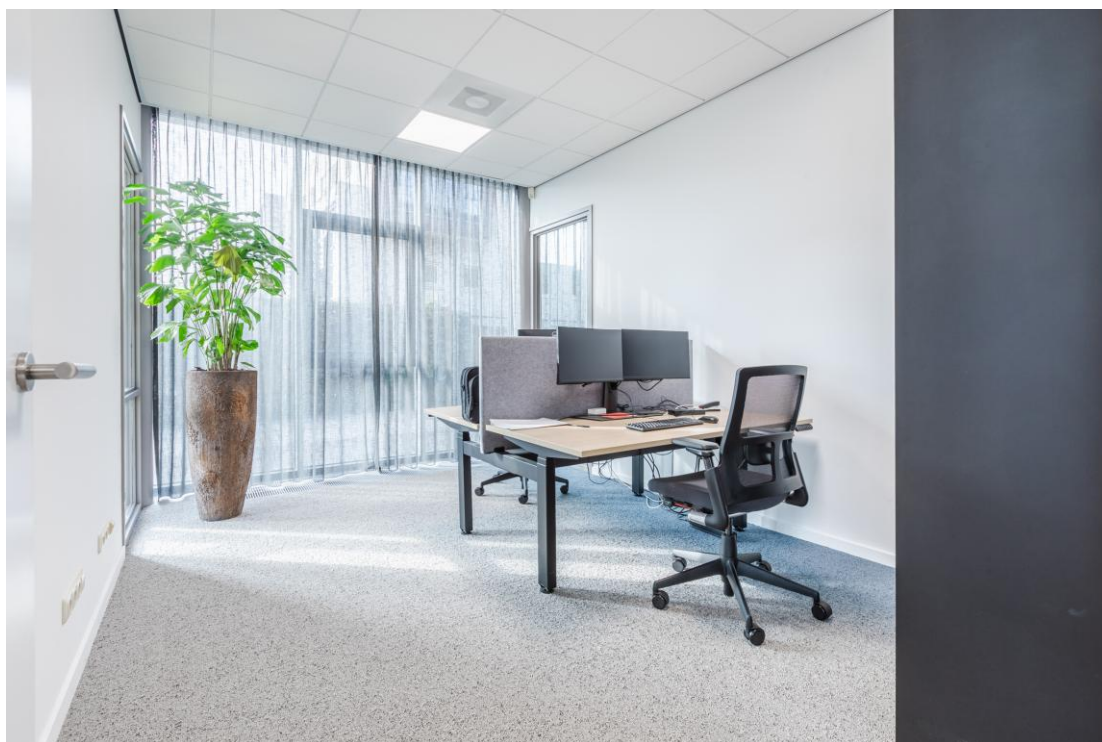
Derks Makelaardij
 Volkseweg 18 b
 5405 NA, UDEN
 Tel: 0413-244222
 E-mail: info@derksmakelaardij.nl
www.derksmakelaardij.nl



Derks Makelaardij
Volkelseweg 18 b
5405 NA, UDEN
Tel: 0413-244222
E-mail: info@derksmakelaardij.nl
www.derksmakelaardij.nl



Derks Makelaardij
 Volkseweg 18 b
 5405 NA, UDEN
 Tel: 0413-244222
 E-mail: info@derksmakelaardij.nl
www.derksmakelaardij.nl



Derks Makelaardij
Volkelseweg 18 b
5405 NA, UDEN
Tel: 0413-244222
E-mail: info@derksmakelaardij.nl
www.derksmakelaardij.nl









Derks Makelaardij
 Volkelseweg 18 b
 5405 NA, UDEN
 Tel: 0413-244222
 E-mail: info@derksmakelaardij.nl
www.derksmakelaardij.nl



Derks Makelaardij
Volkelseweg 18 b
5405 NA, UDEN
Tel: 0413-244222
E-mail: info@derksmakelaardij.nl
www.derksmakelaardij.nl



Derks Makelaardij
Volkelseweg 18 b
5405 NA, UDEN
Tel: 0413-244222
E-mail: info@derksmakelaardij.nl
www.derksmakelaardij.nl



De oppervlakte van deze kantoorruimte bedraagt 405 m2.

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden.
Dit is geen vloeroppervlakte conform de NEN2580.
Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootste zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden.
Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)



Derks Makelaardij
Volkseweg 18 b
5405 NA, UDEN
Tel: 0413-244222
E-mail: info@derksmakelaardij.nl
www.derksmakelaardij.nl

Regels bestemmingsplan

Artikel 5 Gemengd - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen op de verdiepingen;
- b de uitoefening van beroepsmatige activiteiten;
- c dienstverlening;
- d kantoren;
- e maatschappelijke voorzieningen;

met daarbij behorende:

- f tuinen en erven;
- g voorzieningen van algemeen nut;
- h wegen en paden;
- i (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- j groenvoorzieningen;
- k water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a Gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken.
- b Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.
- d Toevoeging van woningen is niet toegestaan.
- e De voorgevel mag in of op een afstand van maximaal 2 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (m.u.v. overkappingen) gelden de maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

		Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte
		<i>erf- afscheidingen</i>	<i>tuinmeubilair en speeltoestellen</i>	<i>vlaggenmasten en antennes</i>	<i>overige bouwwerken</i>
Situering					
voor	de	1 m	1 m	6 m	1 m
voorgevelrooilijn					
achter	de				
voorgevelrooilijn		2 m	3 m	6 m	3 m



5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Uitbouw achterzijde buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder a voor het bouwen van een uitbouw aan de achterzijde buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a de diepte van de uitbouw buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 10 m;
- b de bouwhoogte van de uitbouw buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag tot maximaal 3,5 m;
- c voldaan dient te worden aan de onder lid 5.4.1 genoemde parkeernormen;
- d de bebouwing mag worden gebruikt als bijgebouw bij de woning;
- e de bebouwing niet mag worden bewoond.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt tevens getoetst aan het algemene toetsingskader, zoals opgenomen in artikel 22, lid 22.1.

5.3.2 Erfafscheidingen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 voor het bouwen van erfafscheidingen buiten het bouwvlak en/of voor de voorgevelrooilijn met een bouwhoogte van maximaal 2 m, waarvan 1 m gesloten mag zijn en boven die hoogte een voor 80 % open constructie, met achtneming van de volgende bepalingen:

- a De stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit mag als gevolg van het oprichten van hogere erfafscheidingen niet worden aangetast.
- b Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
- c De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt tevens getoetst aan het algemene toetsingskader, zoals opgenomen in artikel 22, lid 22.1.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Algemeen

- a Het bruto vloeroppervlak aan bedrijfsmatige functies, zoals bedoeld in lid 5.1 onder c, d en e, mag niet minder bedragen dan 200 m².
- b Het bruto vloeroppervlak aan dienstverlenende bedrijven mag binnen de gehele bestemming niet meer bedragen dan 300 m².
- c Het bruto vloeroppervlak aan maatschappelijke voorzieningen mag binnen de gehele bestemming niet meer bedragen dan 500 m².
- d Op eigen terrein dient te worden voorzien in minimaal 1 parkeerplaats per 50 m² bedrijfsploeroppervlak en minimaal 1,3 parkeerplaats per woning.

5.4.2 Strijdig gebruik

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

- a seksuele dienstverlening;
- b bewoning van gebouwen, geen woning zijnde;
- c het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- d het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vatten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of



onderdelen hiervan;

- e het opslaan van voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
- f het al dan niet ten verkoop opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
- g het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.

5.4.3 Beroepsmatige activiteiten

Binnen de bestemming 'Gemengd - 2' is de uitoefening van beroepsmatige activiteiten aan huis toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 50 m².
- b De activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden.
- c Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- d Detailhandel is niet toegestaan.
- e De activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

5.5 Afwijking van de gebruiksregels

5.5.1 Beroepsmatige activiteiten tot 100 m²

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.4.3 onder a voor een oppervlakte van maximaal 100 m² voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten bij de woonfunctie, met dien verstande dat:

- a bedoelde vergroting van het oppervlak geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 - 1 geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 - 2 het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 - 3 het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- b het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- c geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt tevens getoetst aan het algemene toetsingskader, zoals opgenomen in artikel 22, lid 22.1.

5.5.2 Beroepsmatige activiteiten ondergronds

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.4.3 onder b voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten bij de woonfunctie in dat deel van het hoofd- of bijgebouw dat ondergronds is gelegen, met dien verstande dat:

- a bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 - 1 geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder artikel 2.1 lid 3



van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;

2 het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;

3 het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;

b het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;

c geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met beroepsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;

d maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van beroepsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 100 m².

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt tevens getoetst aan het algemene toetsingskader, zoals opgenomen in artikel 22, lid 22.1.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' de bestemmingen 'Gemengd - 2' aan te passen en aangrenzende bouwvlakken te verruimen, mits:

a het bouwplan passend is in de omgeving;

b er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;

c voldaan blijft worden aan de parkeernormen zoals bepaald in lid 5.4.1 onder d;

d de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Een wijzigingsplan wordt tevens getoetst aan het algemene toetsingskader, zoals opgenomen in artikel 22, lid 22.1.

Waarom u zou kiezen voor Derks Makelaardij:

- * Wij hebben aantoonbaar uitstekende verkoopresultaten
- * Wij worden door onze klanten al jaren beoordeeld op een 9,5
- * Wij verkopen uw woning met jarenlange ervaring en deskundigheid
- * Wij zijn lid van de NVM
- * Wij maken een deskundig taxatierapport van uw woning
- * Wij zijn Vastgoedcert gecertificeerd en ingeschreven in het NRV
- * Wij zijn aangesloten bij het NWW
- * Wij bemiddelen bij verhuur van woningen en BOG
- * Onze specialisaties naast de verkoop van woningen
 - taxaties van kloosters en kerken
 - verkoop, verhuur en verkoopprijsindicaties van bedrijfsmatig vastgoed
 - WOZ-procedures



Derks Makelaardij
Volkelseweg 18 b
5405 NA, UDEN
Tel: 0413-244222
Henk Derks 06-54236641
E-mail: henk@derksmakelaardij.nl



Derks Makelaardij
Volkelseweg 18 b
5405 NA, UDEN
Tel: 0413-244222
E-mail: info@derksmakelaardij.nl
www.derksmakelaardij.nl