



**Huurprijs € 4.500,- P.M.**

**BEDRIJFSRUIMTE | GEMERT**  
**Oerstream 44**



**Van den Berk & Kerkhof**  
laat u graag kennismaken met dit...

# NIEUWE BEDRIJFSPAND

## Kenmerken

---

Bedrijfsruimte	<b>Ca. 850 m<sup>2</sup></b>
Bestaande uit	<b>Gewapende betonvloer; Isolatie conform laatste bouwnormen; Daglicht toetreding middels glaselementen;</b>
Overig	<b>- WEL met BTW belast.</b>



## Natuurlijke lichtinval

---

Op een representatieve locatie op het bedrijvige Smartpark van Gemert gelegen nieuw te realiseren bedrijfsruimte te huur. Opleverig voorjaar 2025.

Deze overzichtelijke en praktisch ingedeelde bedrijfsruimte met een oppervlakte van circa 850 m<sup>2</sup> is in combinatie met de strategische locatie uiterst geschikt voor al uw bedrijvigheden.

Toegestane milieucategorie tot en met 3.2.





## In de omgeving



### Locatie:

Het object is gelegen op het vernieuwde gedeelte van het Smartpark in Gemert. Het object is goed te bereiken via de N272 welke Gemert met Boxmeer verbindt. Het Smartpark zelf is levendig en modern van opzet. Het beschikt over een nieuw karakter en vormt een keurig geheel.



**Strak ontwerp!**



Opleveringsniveau: Het object wordt casco verhuurd (leeg en ontruimd)

Voorzieningen: Stroomvoorziening 3 X 80A  
Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein  
2 elektrische overheaddeuren (4,50 X 4,50 meter).

IN OVERLEG MOGELIJK OM OP TE SPLITSEN IN TWEE UNITS  
VAN CA. 425 M<sup>2</sup>



Huurprijs en -condities

Huurprijs: € 4.500,- per maand exclusief BTW

Waarborgsom: in overleg

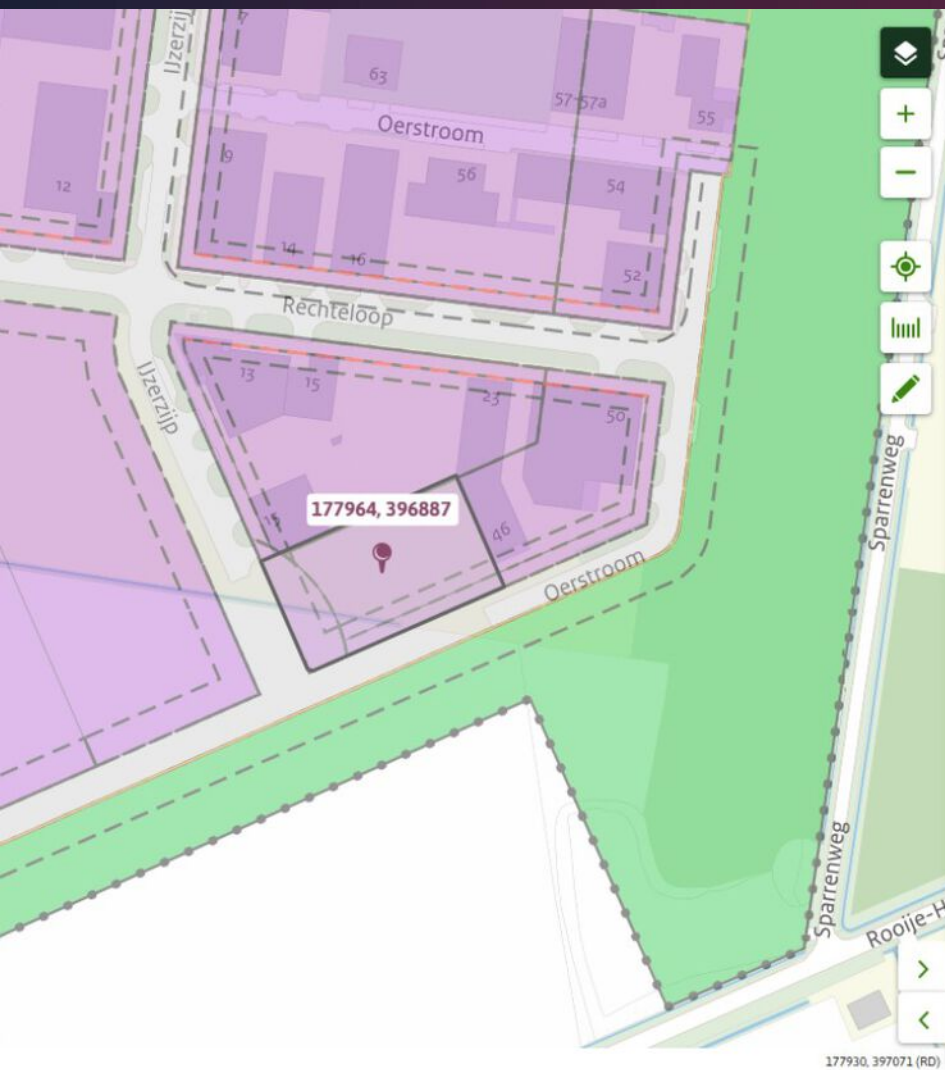
Huurperiode: in overleg

Huurindexering: jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangsdatum, op basis van het maandprijsindexcijfer volgende de consumentenprijsindex "alle huishoudens" \_2015 = 100), dan wel meeste recente tijdsbasis, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

BTW: de huur is belast met BTW belast; indien huurder niet aan "90%-criterium" (aandeel belaste prestaties) voldoet, zal er van rechtswege sprake zijn van omzetbelasting vrijgestelde huur. Alsdan wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief omzetbelasting, zodanig verhoogt, dat het voor verhuurder ontstane financiële nadeel wordt gecompenseerd.

## Flexibiliteit in de afbouw





## Bedrijventerrein Wolfsveld 2010

Bestemmingsplan Gemeente Gemert-Bakel

meer kenmerken ▾

vastgesteld 30-09-2010 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Gerelateerd Overig

### Bestemmingsvlakken (1)

**Bedrijf - 2** >

### Bouvlakken (1)

**bouvlak**

### Gebiedsaanduidingen (1)

**geluidzone - industrie** >

### Maatvoeringen (2)

▾ **Maximum bebouwingspercentage terrein (%) (1)**

**Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 85**

▾ **Maximum bouwhoogte (m) (1)**

**Maximum bouwhoogte (m): 8**

Het object is gelegen in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010" van de gemeente Gemert-Bakel en heeft daarin de bestemming "Bedrijf-2".

Binnen deze bestemming zijn de aangewezen gronden bestemd voor:

Bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten.

Deze bedrijfsruimte beschikt hierdoor over ruime planologische mogelijkheden.

Voor een uitgebreide beschrijving verwijzen wij u naar de bijlagen.

Bron: Omgevingsloket





## Kadaster & Locatie

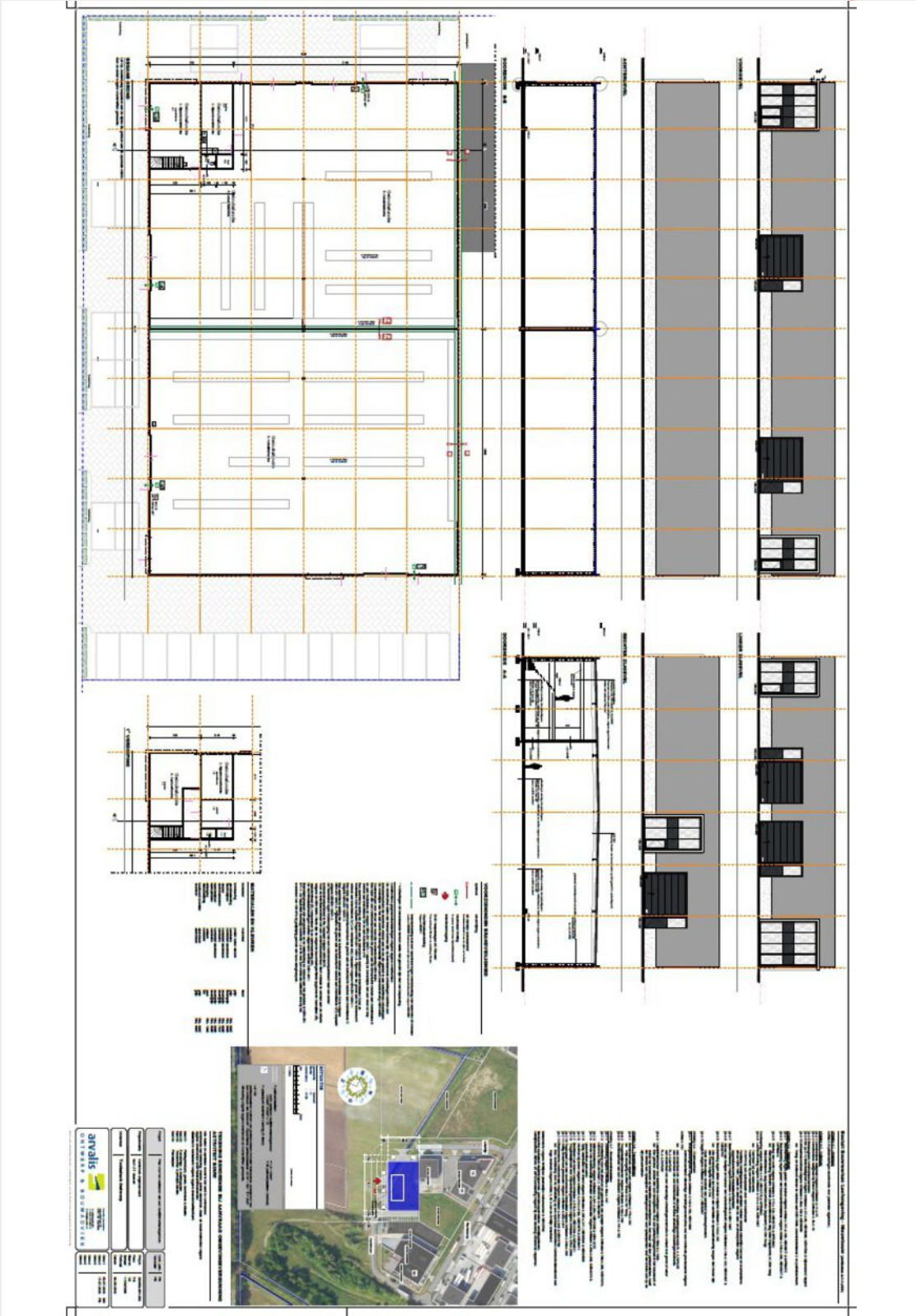


### **Kenmerken:**

- **Gemeente: Gemert**
- **Sectie: 0**
- **Nummer 3828**



# Plattegrond



## Bedrijfsruimte

# Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



**Wij zijn Van den Berk & Kerkhof. Makelaar, sinds meer dan vijftig jaar. Met kantoren in Aarle-Rixtel en Best. Met meer dan 20 medewerkers, die ieder hun eigen specialisme hebben – wonen, agrarisch of zakelijk – en die samen een gezonde mix aan energie en ervaring bieden.**

“Gewoon ons werk doen, past niet zo bij ons. Dat zie ik bij iedereen die hier werkt. Wij willen altijd net dat stapje extra doen. Voor iedere klant. Waarom? Omdat we houden van ons werk. En omdat we ons werk oprecht niet voor onszelf doen, maar voor onze klanten. Wij willen niet zomaar ons werk doen, wij willen iets toevoegen. Altijd.”

## Bent u geïnteresseerd in dit bedrijfspand?

*Neem contact met ons op!*



**Frank van der Ligt**

Adviseur bedrijfsmatig vastgoed

**T** 06 - 47 48 23 08

**E** f.vanderligt@berkkerkhof.nl



**Erwin van der Zanden**

Adviseur bedrijfsmatig vastgoed

**T** 0492 - 38 66 00

**E** e.vanderzanden@berkkerkhof.nl

# BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS



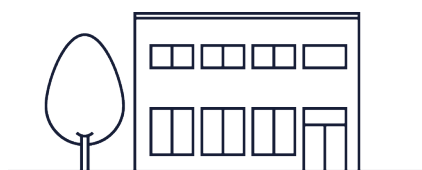
## Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

**T** 0492 – 38 66 00

**E** info@berkkerkhof.nl

Postbus 71, 5735 ZH Aarle-Rixtel



## Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

**T** 0499 – 37 55 65

**E** best@berkkerkhof.nl

Postbus 328 5680 AH Best

### Disclaimer

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.



## Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!





## ✓ 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- b. groothandelsbedrijven die genoemd staan in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten.
- c. kantoorachtige bedrijven die genoemd staan in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de kavelgrootte van de bedrijven minimaal 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- e. kleinschalige bedrijven tot een perceelsoppervlak van 5.000m<sup>2</sup>;
- f. horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de doeleinden als genoemd in artikel 5.1 sub a, sub b en sub c;
- g. productiegebonden detailhandel, die ten dienste staan van en ondergeschikt is aan de bedrijven als genoemd in artikel 5.1 sub a, sub b en sub c;
- h. parkeer- en verkeersvoorzieningen, al dan niet ondergronds, met dien verstande dat parkeervoorzieningen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd;
- i. zendmast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
- j. (openbare) groenvoorzieningen;
- k. (openbare) nutsvoorzieningen;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

## ✓ 5.2 Bouwregels

### ✓ 5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op de in artikel 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde doeleinden worden gebouwd;
- b. de aangegeven aanduidingen zijn van toepassing voor bouwwerken, niet zijnde bedrijfswoningen alsmede bijbouwen en aan- en uitbouwen behorende bij deze bedrijfswoningen;
- c. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- d. de voorgevel van een hoofdgebouw dient ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd, met dien verstande dat indien de aanduiding 'gevellijn' ontbreekt de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel achter de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- e. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage';
- f. voor het aanbrengen van reclame geldt dat ze uitsluitend aan het gebouw mogen worden aangebracht, mits:
  1. de afmetingen passen in de architectuur;
  2. zij worden aangebracht op of aan luifels;
  3. zij worden aangebracht op dichte (gesloten) gevelvlakken binnen een afgekaderd vlak of als een 'medaillon' met dien verstande dat zij niet hoger zijn dan het gebouw zelf.
- g. vrijstaande reclame, anders dan bepaald in artikel 5.2.5 sub e en f, is niet toegestaan.
- h. de presentatie c.q. oriëntatie van de gebouwen (hoofdtoegang en/of kantoorruimten) zal worden gericht op de wegenstructuur (in de zone langs de Lodderdijk presentatie aan die zijde);
- i. als hoofdrichting van de gevelvlakken dienen zoveel mogelijk de richtingen evenwijdig aan of haaks op de rooilijn te worden aangehouden;

- j. voor de bedrijfspercelen langs de Lodderdijk, de Scheiweg (tussen de Oost-om en de Lodderdijk) en de Oost-Om (zuidelijk deel vanaf Scheiweg tot plangrens) wordt gestreefd naar een representatieve kant van de bedrijven en een diversiteit in architectuur teneinde:
1. de ruimtelijke meerwaarde met betrekking tot de belevingswaarde van het plangebied te creëren;
  2. de ruimtelijke attractiewaarde en daarmee een meerwaarde voor de presentatie van bedrijven zelf te vergroten.
- k. aan de aan de weg gelegen perceelgrens alwaar de hoofdontsluiting van het bedrijfsperceel is gesitueerd dient ter plaatse van de aanduiding 'groen' een strook van 2 m<sup>1</sup> diep voor de aanleg van groenvoorzieningen te worden ingericht.

### ✓ 5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 3 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte';
- c. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 3 meter en de maximale oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt 25 m<sup>2</sup>;
- d. gebouwen dienen in of op de achterste perceelgrens te worden gebouwd, dan wel minimaal 3 meter uit de achterste perceelgrens.

### ✓ 5.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van erkers, mits de diepte niet meer bedraagt dan 50% van de afstand tussen de bouwgrens en de weg of openbaar groen, met een maximum van 1,50 m<sup>1</sup>.
- b. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. er is maximaal één bedrijfswoning per bedrijf en per bouwperceel toegestaan;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- e. de minimale afstand tot zijdelingse perceelgrens bedraagt 2 meter;
- f. de maximale inhoud bedraagt 750 m<sup>3</sup>.

### ✓ 5.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 5 meter;
- c. de minimale afstand tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 2 meter;
- d. voor het bouwen van een bijgebouw en/of aan- en uitbouw in de zijdelingse perceelsgrens met een bouwhoogte van 3 meter of meer geldt dat het dak waarmee het bijgebouw en/of aan- en uitbouw wordt afgedekt een dakhelling dient te hebben van maximaal 45° en dat de dakhelling op de zijdelingse perceelgrens dient te zijn georiënteerd.
- e. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 80 m<sup>2</sup>.

### ✓ 5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak bedraagt 3 meter, met dien verstande dat de maximale hoogte voor erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak 2 meter bedraagt. De maximale

- bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak in een strook van 0,75 meter vanaf de perceelgrens gesitueerd aan de straatzijde bedraagt 1 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten binnen het bouwvlak bedraagt 8 meter, met dien vertande dat de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten buiten het bouwvlak 10 meter bedraagt. De maximale bouwhoogte van vlaggenmasten buiten het bouwvlak in een strook van 0,75 meter vanaf de perceelgrens gesitueerd aan de straatzijde bedraagt 10 meter;
  - c. de maximale bouwhoogte van antennemasten binnen het bouwvlak bedraagt 12 meter, met dien vertande dat de maximale bouwhoogte van antennemasten buiten het bouwvlak 12 meter bedraagt. De maximale bouwhoogte van antennemasten buiten het bouwvlak in een strook van 0,75 meter vanaf de perceelgrens gesitueerd aan de straatzijde bedraagt 12 meter
  - d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt 10 meter, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak 1,5 meter bedraagt;
  - e. ten aanzien van reclamemasten gelden de volgende eisen:
    1. reclamemasten dienen minimaal 500 meter uit elkaar te staan;
    2. reclamemasten dienen minimaal 15 meter vanaf bomen te worden geplaatst;
    3. de maximale bouwhoogte van een reclamemast bedraagt 1,6 x de bouwhoogte van het op kortste afstand gesitueerde gebouw;
    4. de maximale hoogte van de reclame uiting bedraagt 1/3 van de masthoogte;
    5. de maximale breedte van de reclame uiting bedraagt 1/5 van de masthoogte.
  - f. ten aanzien van reclamezuilen gelden de volgende eisen:
    1. de maximale hoogte bedraagt 6 meter.

### ✓ 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de goothoogte en/of bouwhoogte, alsmede aan de situering en afmetingen van de bebouwing en de aanleg van een groenstrook aan de straatzijde van het bedrijfsperceel:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld alsmede de beeldkwaliteit overeenkomstig het Masterplan;
- b. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en zich daarop bevindende bouwwerken;
- c. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit van de directe omgeving;
- d. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid;
- e. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de sociale veiligheid;
- f. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- g. ten behoeve van parkeren op eigen terrein.

### ✓ 5.4 Ontheffing van de bouwregels

#### ✓ 5.4.1 Hoogte erfafscheiding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in

- a. artikel 5.2.5 sub a voor het oprichten van een erfafscheiding met een maximale bouwhoogte van 4 meter mits:
  - de erfafscheiding gelegen is binnen het bouwvlak;
  - deze grotere hoogte noodzakelijk is uit oogpunt van veiligheid;
  - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;
    2. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden;



3. in geval van in de directe omgeving gesitueerde bedrijfswoningen de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van de directe omgeving);
- b. hierbij nadere eisen te stellen ten aanzien van:
  1. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
  2. de kapvorm van gebouwen;
  3. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein.

#### ✓ 5.4.2 Verhoging bebouwingspercentage

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in

- a. artikel 5.2.1 sub e voor het verhogen van het aangegeven bebouwingspercentage tot een maximaal bebouwingspercentage van 85% mits:
  - de verhoging van dit percentage noodzakelijk is in het licht van de bedrijfsvoering;
  - deze verhoging geen nadelige effecten heeft uit oogpunt van brandveiligheid en sociale veiligheid;
  - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;
    2. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden;
    3. in geval van in de directe omgeving gesitueerde bedrijfswoningen de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van de directe omgeving);
- b. hierbij nadere eisen te stellen ten aanzien van:
  1. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
  2. de kapvorm van gebouwen;
  3. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein.

#### ✓ 5.4.3 Verhoging maximale bouwhoogte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. artikel 5.2.2 sub b voor het verhogen van de aangegeven maximale bouwhoogte tot een maximale bouwhoogte van 12 meter mits:
  - de verhoging van noodzakelijk is in het licht van de bedrijfsvoering;
  - deze verhoging geen nadelige effecten heeft uit oogpunt van brandveiligheid en sociale veiligheid;
  - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;
    2. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden;
    3. in geval van in de directe omgeving gesitueerde bedrijfswoningen de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van de directe omgeving);
- b. hierbij nadere eisen te stellen ten aanzien van:
  1. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
  2. de kapvorm van gebouwen;
  3. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein.

#### ✓ 5.4.4 Bouwen in of op de zijdelingse perceelgrens

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. artikel 5.2.2 sub a voor het bouwen van gebouwen in of op de zijdelingse perceelgrens, mits:
  - dit noodzakelijk is in het licht van de bedrijfsvoering;
  - dit geen nadelige effecten heeft uit oogpunt van brandveiligheid en sociale veiligheid;
  - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;

2. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden;
  3. in geval van in de directe omgeving gesitueerde bedrijfswoningen de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van de directe omgeving);
- b. hierbij nadere eisen te stellen ten aanzien van:
1. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
  2. de kapvorm van gebouwen;
  3. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein.

#### ✓ 5.4.5 Inpandige bedrijfswoningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. artikel 5.2.3 sub b voor het bouwen van inpandige bedrijfswoningen met inachtneming van de volgende bepalingen:
1. een inpandige bedrijfswoning mag aan de buitengevel(s) van het bedrijfsgebouw worden gerealiseerd;
  2. de maximale inhoud bedraagt 400 m<sup>3</sup>;
  3. de maximale woonoppervlakte bedraagt 160 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de woonoppervlakte op de begane grond maximaal 80 m<sup>2</sup> bedraagt;
  4. de maximale oppervlakte van een garage bedraagt 20m<sup>2</sup>, met dien verstande dat een vrijstaande garage niet is toegestaan;
  5. inpandige bedrijfswoningen zijn slechts toegestaan indien er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en er geen milieuhygiënische en/of milieutechnische belemmeringen zijn.

#### ✓ 5.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de uitoefening van een andere tak van handel, bedrijf of dienstverlening dan volgens het bepaalde in artikel 5.1 is toegestaan;
- b. de uitoefening van een geluidszoneringsplichtige inrichting binnen de bestemming 'Bedrijf - 1' en 'Bedrijf - 2';
- c. BEVI-inrichtingen;
- d. detailhandel, met uitzondering van het bepaald in artikel 5.1 sub g;
- e. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- f. de uitoefening van een zelfbedieningsgroothandelsbedrijf;
- g. woondoeleinden, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoningen als bedoeld in artikel 5.1 sub d;
- h. nieuwe zelfstandige kantoren;
- i. een seksinrichting.
- j. buitenopslag/open opslag van goederen, voorwerpen of materialen op de bedrijfspercelen;
- k. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- l. het plaatsen van onderkomens.

#### ✓ 5.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 5.5 sub j ten behoeve van:

- a. tijdelijke buitenopslag/open opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
- b. buitenopslag/open opslag in het kader van het onderhoud van de gronden.