

# Te koop



**De Amert 414 G**

**Veghel**

**Vraagprijs € 325.000,- k.k.**



# Kenmerken

BEDRIJFSOPPERVLAKTE

**Ca. 96 m<sup>2</sup>**

BOUWJAAR

**2007**

KANTOOROPPERVLAKTE

**Ca. 96 m<sup>2</sup>**



# Omschrijving

Representatief multifunctioneel bedrijfs- en kantoorruimte in bedrijfsverzamelgebouw met een totale oppervlakte van ca. 196 m<sup>2</sup> gelegen op bedrijventerrein “De Amert” te Veghel.

Vraagprijs : €325.000,-

Bouwjaar : 2007

Vloeroppervlak : ca. 98 m<sup>2</sup> (kantoorruimte 1e verdieping)

Vloeroppervlak : ca. 98 m<sup>2</sup> (bedrijfsruimte begane grond)

Parkeerplaatsen : gezamenlijk 43 parkeerplaatsen, op dit moment zijn er 5 in gebruik voor dit pand

## Algemene beschrijving

De indeling is als volgt:

### Begane grond

Entree middels loopdeur of overheaddeur met een vrije hoogte van ca. 3 m.

Entree met meterkast, trapopgang naar de 1e verdieping en aparte toiletruimte.

Geheel betegelde toiletruimte met toilet en wastafel.

Vrij in te delen bedrijfsruimte met een oppervlakte van ca. 98 m<sup>2</sup>.

Afwerking middels tegel/betonvloer, wanden spuitwerk en wasbak

### 1e verdieping

Kantoorruimte met een totale oppervlakte van ca. 98 m<sup>2</sup> voorzien van tapijt/laminaat, wanden stucwerk en systeemplafond.

De 1e etage beschikt momenteel over een keuken, open werk/kantoorruimte en een kantoor.

Veel lichtinval door de raampartijen aan voor- en zijkant, dit vanwege de hoekligging van het pand. De temperatuur is goed te regelen dankzij airconditioning.

## Locatie

Het object is op bedrijventerrein “De Amert” te Veghel gelegen in de nabijheid van bedrijven zoals Jumbo Supermarkten, Sligro, Van der Landen en vele anderen.

## Bereikbaarheid

De bereikbaarheid per auto is goed op een paar minuten van de snelweg A50 (Eindhoven - Nijmegen) en provinciale weg N279 ('s-Hertogenbosch - Helmond).

### Bestemming

Het object is gelegen in het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Veghel-West” en heeft hierin de enkelbestemming “Bedrijventerrein”, vastgesteld op 18 april 2013 en deels onherroepelijk in werking. Hierin de functieaanduiding bedrijf van categorie 3 t/m 4.2

Bestemmingsplan is in de bijlage van de brochure toegevoegd.

### Kenmerken

- Begane grond en 1e verdieping betonvloer
- Volledig geïsoleerd
- 1 overheaddeur met een doorrijhoogte van ca. 3 m

### Technische installaties en voorzieningen

- Elektra, telefoon, water , glasvezel en gas
- TL-armatuur
- Alarminstallatie
- 3x35 Ampère beschikbaar

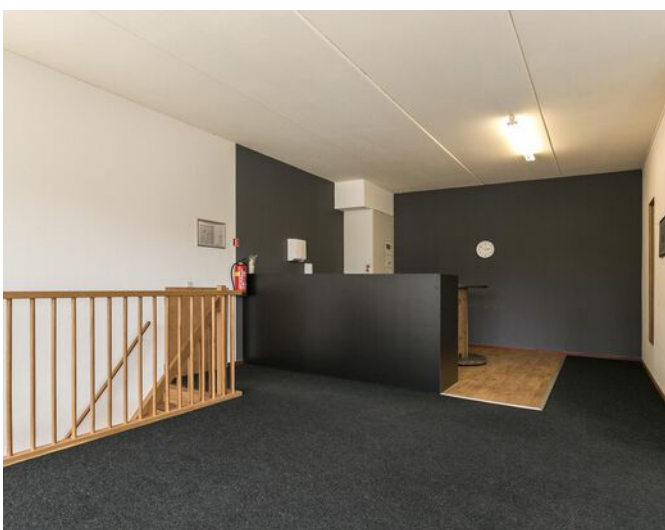
## Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is met de meeste zorg samengesteld. Mochten er desondanks toch onvolkomenheden in voorkomen dan kan de huurder daaraan geen rechten ontlenen.

Deze informatie is geen aanbieding, maar slechts een uitnodiging om in onderhandeling te gaan.





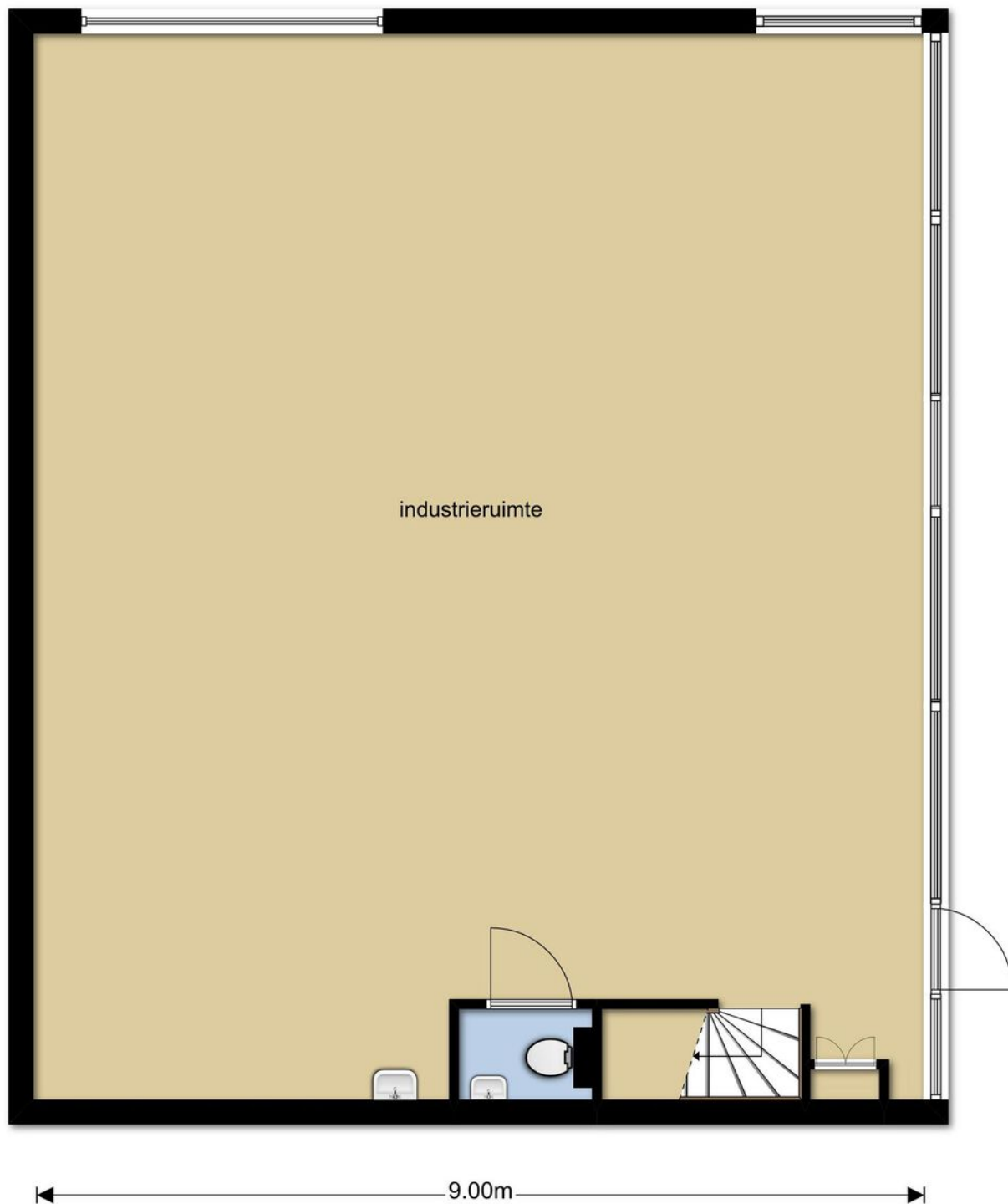




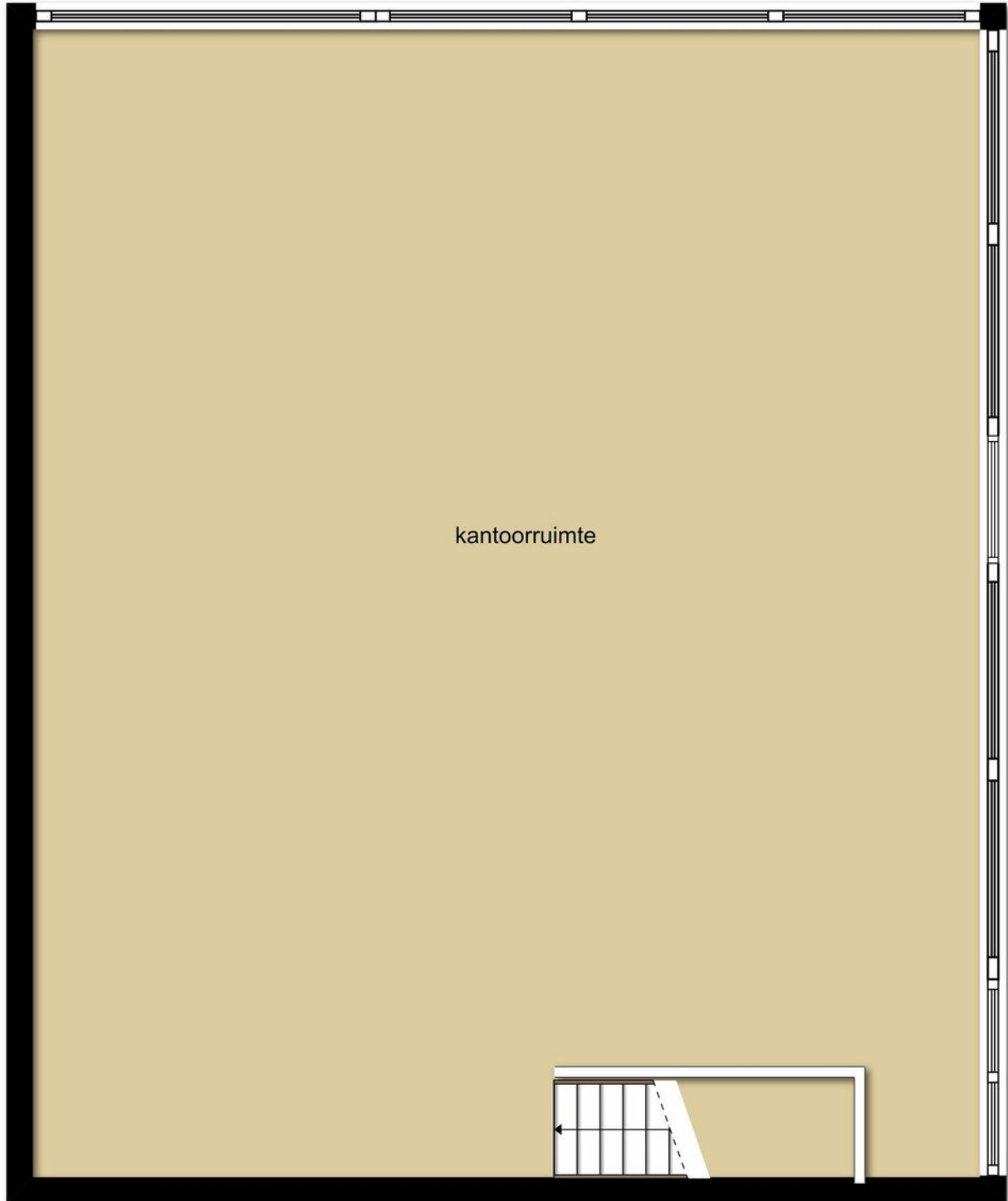




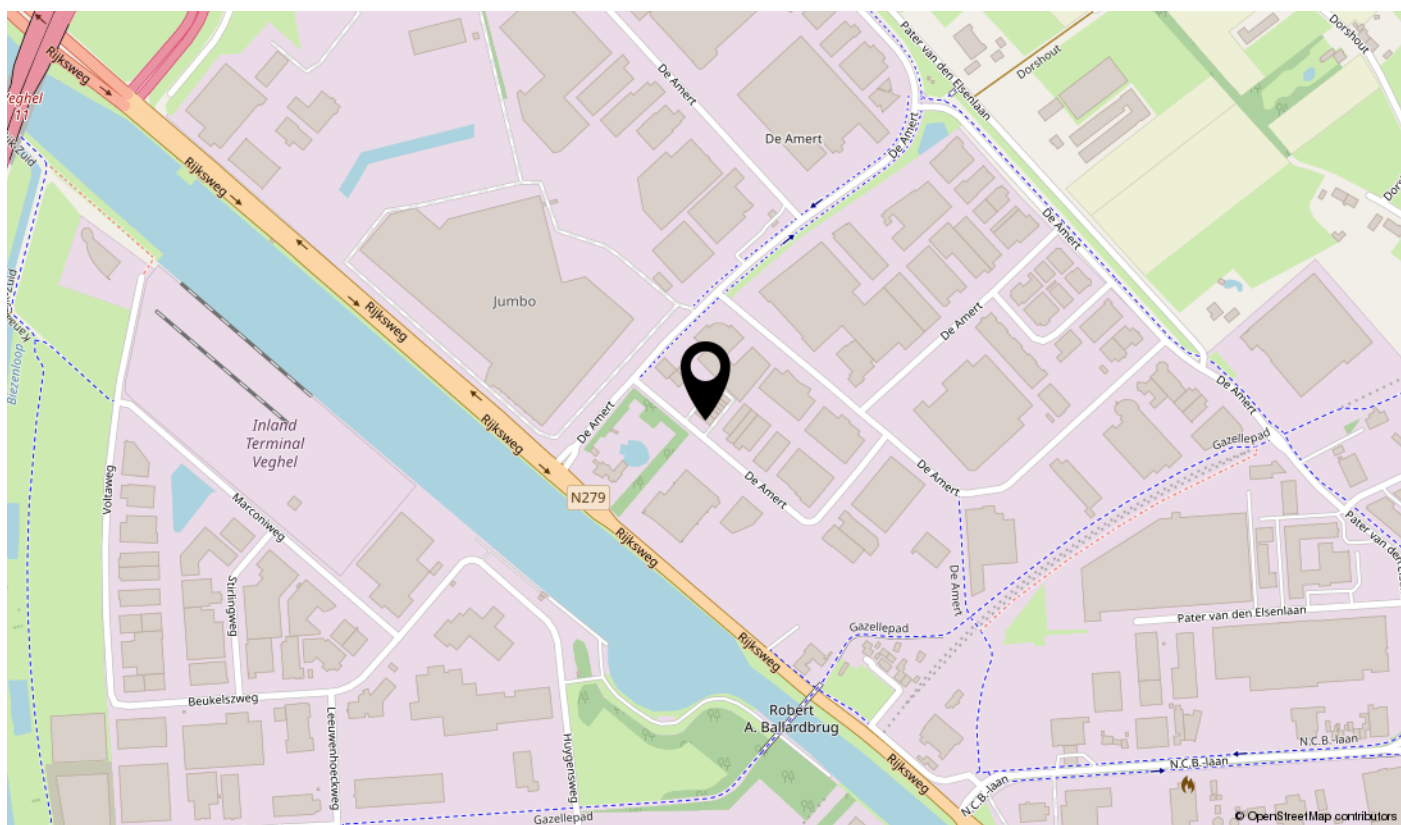
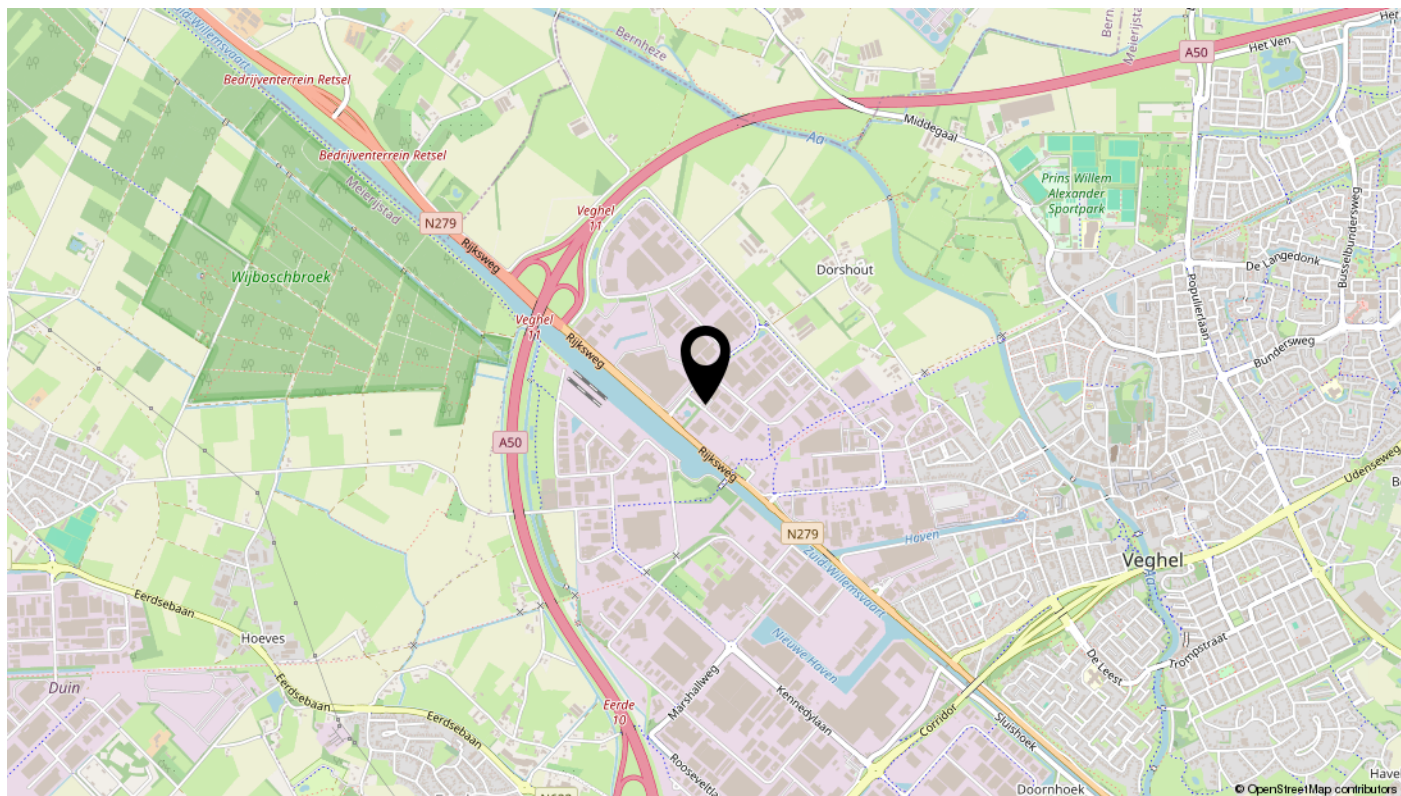
# Plattegrond begane grond



# Plattegrond eerste verdieping



# Locatie

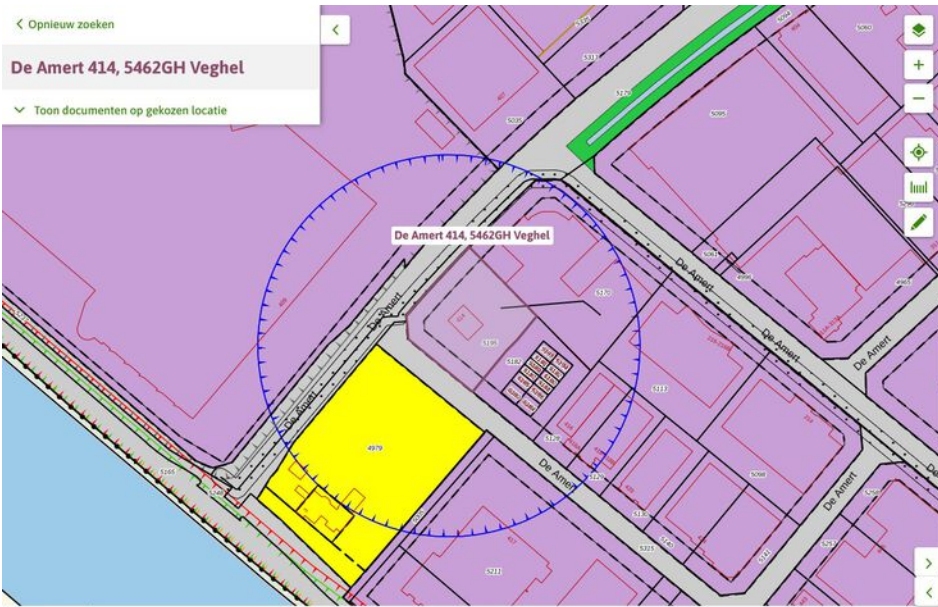


# Bestemming

< Opnieuw zoeken

**De Amert 414, 5462GH Veghel**

▼ Toon documenten op gekozen locatie



**Bedrijventerrein Veghel-West**  
Bestemmingsplan Gemeente Veghel  
meer kenmerken ▼  
vastgesteld 18-04-2013 - deels onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

**Bestemmingsvlakken (3)**

- Leiding - Gas >
- Verkeer >
- Bedrijventerrein >

**Bouwvlakken (1)**

- bouwvlak

**Figuren (1)**

- hartlijn leiding - gas

**Functieaanduidingen (2)**

- verkoopruimte motorbrandstoffen met lpg

## Artikel 4 Bedrijventerrein

- 4.1 Bestemmingsomschrijving
- 4.2 Bouwregels
- 4.3 Nadere eisen
- 4.4 Afwijken van de bouwregels
- 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2' voor bedrijven die zijn genoemd in de als bijlage opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten van categorie 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, met daaraan ondergeschikt kantoren, dienstverlening en een kantine ten dienste van het met de bestemming beoogde gebruik
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2 t/m categorie 3.2' voor bedrijven die zijn genoemd in de als bijlage opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten van categorie 2 t/m categorie 3.2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, met daaraan ondergeschikt kantoren, dienstverlening en een kantine ten dienste van het met de bestemming beoogde gebruik;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2 t/m 4.2' voor bedrijven die zijn genoemd in de als bijlage opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten van categorie 2 t/m 4.2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, met daaraan ondergeschikt kantoren, dienstverlening en een kantine ten dienste van het met de bestemming beoogde gebruik;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3 t/m 4.2' voor bedrijven die zijn genoemd in de als bijlage opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten van categorie 3 t/m 4.2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, met daaraan ondergeschikt kantoren, dienstverlening en een kantine ten dienste van het met de bestemming beoogde gebruik;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3 t/m 5.1' voor bedrijven die zijn genoemd in de als bijlage opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten van categorie 3 t/m 5.1, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, met daaraan ondergeschikt kantoren, dienstverlening en een kantine ten dienste van het met de bestemming beoogde gebruik;
- ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens voor zelfstandige kantoren;
- productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', voor bedrijfswoningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer', voor perifere detailhandel;
- ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg', voor een verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg in de milieucategorie van ten hoogste 4.1;
- ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg', voor een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zuivelfabriek', voor een zuivelfabriek met SBI-code 1051,

als bedoeld in de Lijst van bedrijfsactiviteiten;

- per bedrijf is detailhandel toegestaan voor zover samenhangend met en ondergeschikt aan de bedrijfsvoering tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat 50% van het maximum brutovloeroppervlak mag worden gebruikt ten behoeve van showrooms;
- ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', een nutsvoorziening groter dan 15 m<sup>2</sup>;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' geldt de aangegeven maximale oppervlakte als maximale perceelsoppervlakte. In alle andere gevallen is de perceelsoppervlakte niet gemaximeerd;

met de daarbij behorende:

- tuinen, erven en terreinen;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- voorzieningen van algemeen nut;
- wegen, straten en paden;
- waterlopen en waterpartijen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- 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.

## 4.2 Bouwregels

### 4.2.1 Algemeen

Op of in de in 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

### 4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen niet zijnde bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt maximaal 80%, met dien verstande dat indien ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan sprake is van een hoger bebouwingspercentage, dit als maximum bebouwingspercentage geldt;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - I' over maximaal 30% van het bouwvlak de bouwhoogte maximaal 15 meter mag bedragen;
- de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 5 m<sup>1</sup> te bedragen.

### 4.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan 1 per bouwperceel bedragen;
- de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 1000 m<sup>3</sup>;



- de goothoogte van een woning mag niet meer bedragen 7 m<sup>1</sup>;
- de bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 11 m<sup>1</sup>.

#### 4.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut gelden de volgende regels:

- de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>;
- in afwijking van het bepaalde in sub a mag ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' de oppervlakte groter zijn dan 15 m<sup>2</sup>;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m<sup>1</sup>.

#### 4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen voor de voorste bouwvlakgrens mag niet meer dan 1 m<sup>1</sup> bedragen;
- de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorste bouwvlakgrens mag niet meer dan 2 m<sup>1</sup> bedragen;
- de hoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag niet meer dan 8 m<sup>1</sup> bedragen;
- de hoogte van de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan de maximale bouwhoogte van de gebouwen zoals is aangegeven;
- de hoogte van de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak mag niet meer dan 2,5 m<sup>1</sup> bedragen;
- in afwijking van het bepaalde in 4.2.5 onder e mogen ter plaatse van de aanduidingen 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' en 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' luifels en overkappingen buiten het bouwvlak worden opgericht waarvan de hoogte niet meer dan 5,5 m<sup>1</sup> mag bedragen.

#### 4.3 Nadere eisen

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

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

#### 4.4 Afwijken van de bouwregels

##### 4.4.1 Bouwen op zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 sub e voor het bouwen van gebouwen aan één of twee zijden op de zijdelingse perceelsgrens, onder de volgende voorwaarden:

- er dient sprake te zijn van een bedrijfseconomische noodzaak;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit.

#### 4.4.2 Open hekwerken voor de voorste bouwvlakgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.5 sub a, voor het realiseren van een open hekwerk vóór de voorste bouwvlakgrens, onder de volgende voorwaarden:

- de hoogte van het open hekwerk mag maximaal 2 m' bedragen;
- geen sprake van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld;
- sprake van een aantoonbare behoefte aan een hoger hekwerk in verband met veiligheid op eigen terrein.

#### 4.4.3 Hogere bouwhoogte voor silo's

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.5 sub d, voor het oprichten van silo's met een bouwhoogte hoger dan is aangegeven op de verbeelding, onder de volgende voorwaarden:

- de maximale hoogte van silo's bedraagt 40 m';
- deze afwijking is alleen toegestaan indien ter plaatse een bedrijf van categorie 4.1 of hoger is toegestaan;
- er dient sprake te zijn van een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit. Dit betekent dat aan de randen van het terrein waar deze grenst aan overwegend woonbebouwing, terughoudend met het plaatsen van silo's wordt omgegaan.

### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 4.5.1 Categorie van bedrijven

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 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 4.1 toegelaten categorieën bedrijven of bedrijfsactiviteiten, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- de milieubelasting mag naar aard en invloed op de omgeving niet onevenredig toenemen;
- 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, stofuitworp 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;
- uitgezonderd zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen.

#### 4.5.2 Wro-zone-ontheffingsgebied

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1, voor zover gelegen binnen de aanduiding 'wro-zone-ontheffingsgebied', voor de vestiging c.q. uitoefening van bedrijven of bedrijfsactiviteiten van categorie 2 die zijn genoemd in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- er mogen geen onevenredige belemmeringen plaatsvinden voor de omliggende bedrijven;
- er dient gemotiveerd te worden waarom alternatieve vestigingslocaties niet geschikt of beschikbaar zijn.

# Algemene informatie bij deze brochure

Deze brochure bevat meer uitgebreide informatie over het pand waarvoor u belangstelling heeft getoond.

## Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is met de meeste zorg samengesteld. Mochten er desondanks toch onvolkomenheden in voorkomen dan kan de koper daaraan geen rechten ontleen. Deze informatie is geen aanbieding, maar slechts een uitnodiging om in onderhandeling te gaan.

## Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht verkoper

Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de verkoopmakelaar kan echter geen garantie voor deze informatie afgeven. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het nalaten van dit onderzoek komt geheel voor eigen risico van de koper. Daarom adviseren wij kandidaten om een (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen makelaar), ongeacht of het onroerend goed oud of nieuw is.

## Bouwkundige risico's en asbesthoudende materialen

Indien de woning is gebouwd in de periode 1965/1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en bewapening kan aantasten.

Indien de woning gebouwd is in een periode voor 1993, zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij verwijdering dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich mee kunnen brengen.

## Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Er wordt door verkoper geen onderzoek gedaan naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover bekend is, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeistof)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

## Roerende goederen

Wanneer u als koper een waarde toekent aan de roerende goederen, dient u dit tijdens de onderhandelingen kenbaar te maken.

# Interesse?

