



Overal thuis



Vraagprijs €1.675.000 k.k.

BEDRIJFSRUIMTE MET BEDRIJFSWONING | VENHORST
Statenweg 31-33



Van den Berk & Kerkhof
laat u graag kennismaken met deze...

MULTIFUNCTIONELE BEDRIJFSRUIMTE

Kenmerken

Bestaande uit:	- Woning	ca. 179 m²
	- Bedrijfsruimte	ca. 3.240 m²
	- Kantoorruimte	ca. 222 m²
Bouwjaar:	- 1965 (woning)	
	- 1975 (bedrijfsruimte)	
Perceeloppervlakte:	15.780 m²	
Overig	- NIET met BTW belast	



Dit unieke object met oneindig veel mogelijkheden is landelijk gelegen in het buitengebied van Venhorst op een perceel van maar liefst 15.865 m² en bestaat uit twee bedrijfsruimten, een aanpandig kantoor en een gedeeltelijk verhard buitenterrein. Daarnaast is een ruime bedrijfswoning met garage gelegen.

Binnen het bestemmingsplan zijn bedrijven in de categorieën 1, 2 en sommige bedrijven overeenkomstig categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan.

De bedrijfsruimten zijn tezamen 3.240 m² groot en één van de bedrijfsruimten beschikt over een kantoorruimte van 222 m² groot. De bedrijfsruimten zijn voorzien van lichtstraten, overheaddeuren, betonvloer en heaters. De kantoorruimte bestaat uit twee verdiepingen en is voorzien van inbouwarmaturen, een personeelsruimte, toilet en pantry.

Bij dit object is het mogelijk om te ondernemen en wonen op hetzelfde perceel. De vrijstaande woning is voorzien van een woonoppervlak van 179 m², een garage van 74 m² en vijf slaapkamers.

U betreedt de woning via de hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier heeft u toegang tot de werkkamer en de half open keuken in hoekopstelling. De keuken is voorzien van 4-pits gasfornuis, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser.

Aan de linkerkant van de woning bevindt zich de woonkamer met verschillende zitplaatsen. Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich een schuifpui met toegang naar de tuin. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de tweede hal met toiletruimte en de bijkeuken met witgoedaansluitingen en grote inbouwkast. Naast de woning is de aangebouwde garage gelegen.

Via de overloop op de eerste verdieping zijn vijf slaapkamers en de badkamer te bereiken. Vier van de vijf slaapkamers zijn voorzien van een inbouwkast. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, toilet, bidet en wastafel met meubel. De zolder is te bereiken via een vaste trap en beschikt over een voorzolder en mogelijk zesde slaapkamer.

De woning beschikt over een omringde tuin met royaal terras en biedt veel privacy. De tuin is ingericht met terras, bestrating, gazon en borders met planten. Op het gehele terrein is voldoende parkeermogelijkheid.

Kortom, ruim 3.000 m² bedrijfsruimte op een perceel van ruim 15.000 m² waar nog uitbreidingsmogelijkheden zijn.





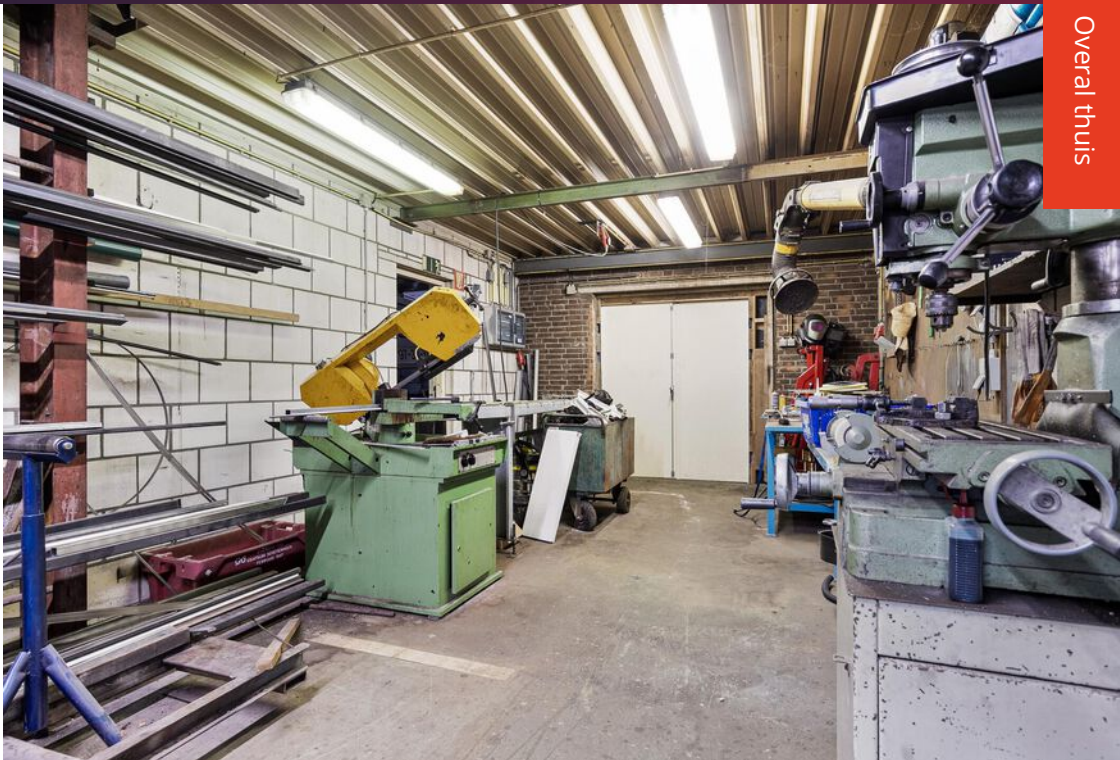


Bedrijfsruimten









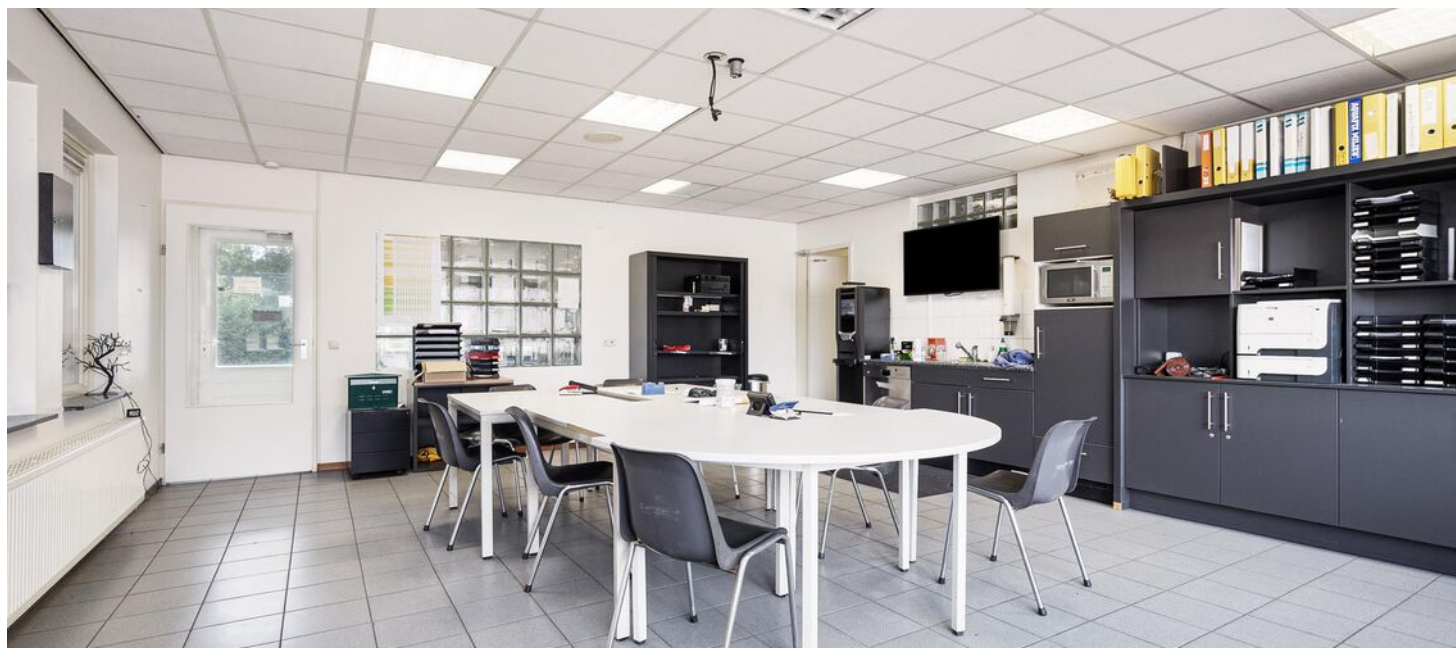




Kantoorruimte







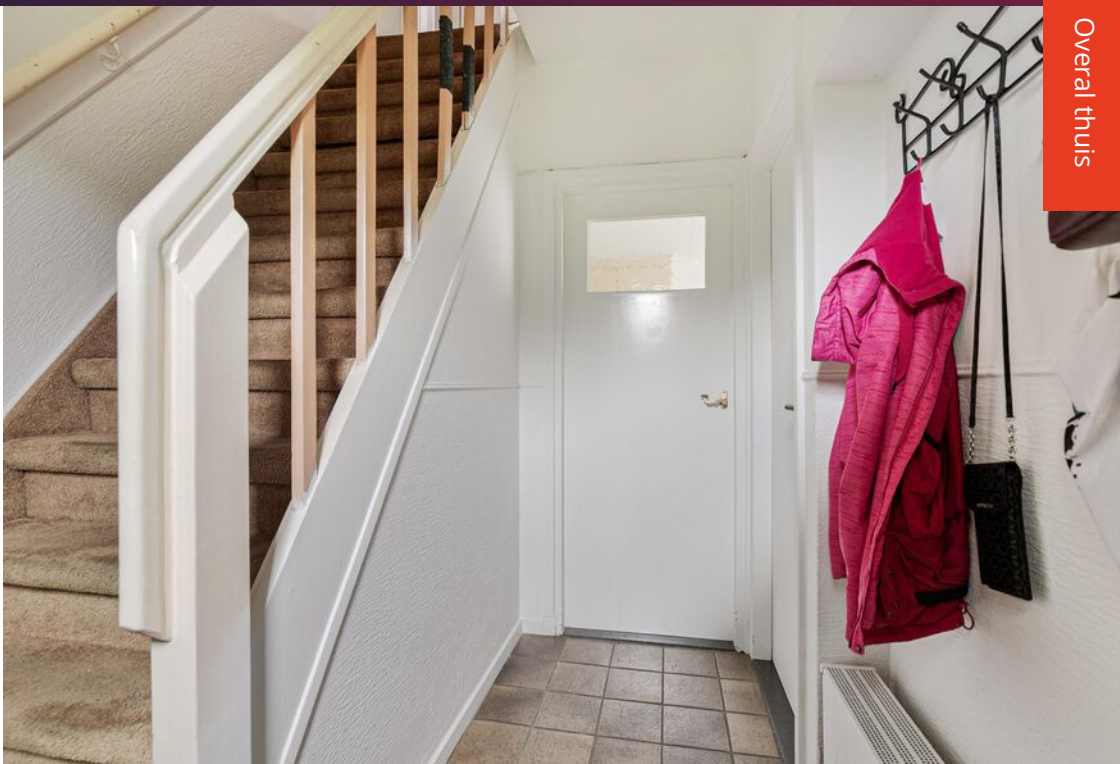




Personeelsruimte



Bedrijfswoning



Entree & keuken





Woonkamer





Hal & toiletruimte





Werkkamer & bijkeuken



Overloop



Slaapkamer 1

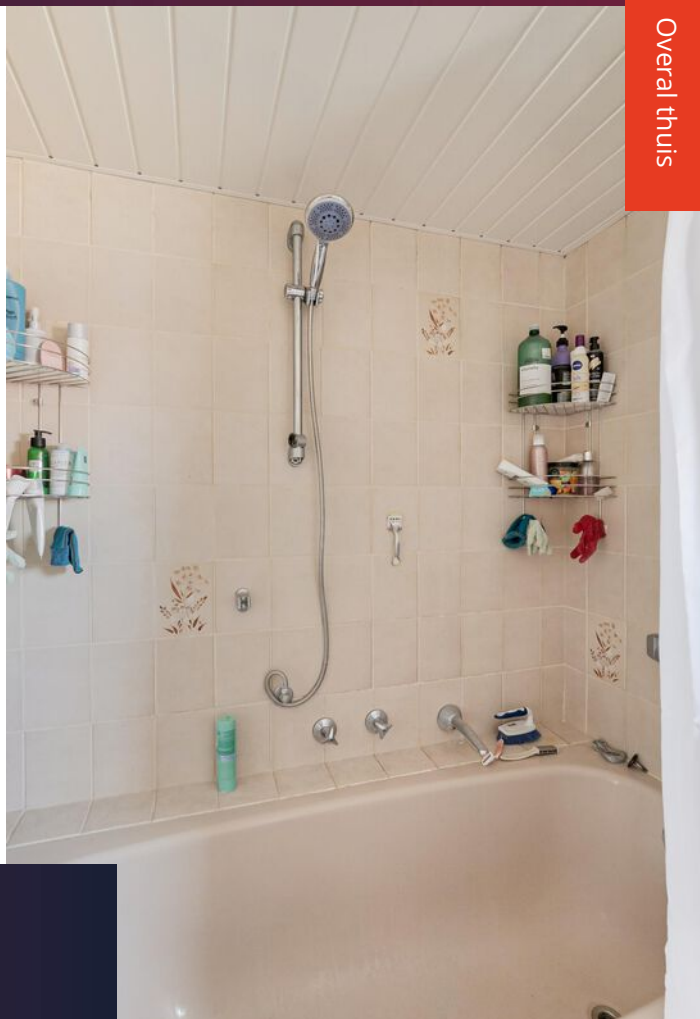




Slaapkamer 2 & 3



Slaapkamer 4 & 5



Badkamer





Zolder

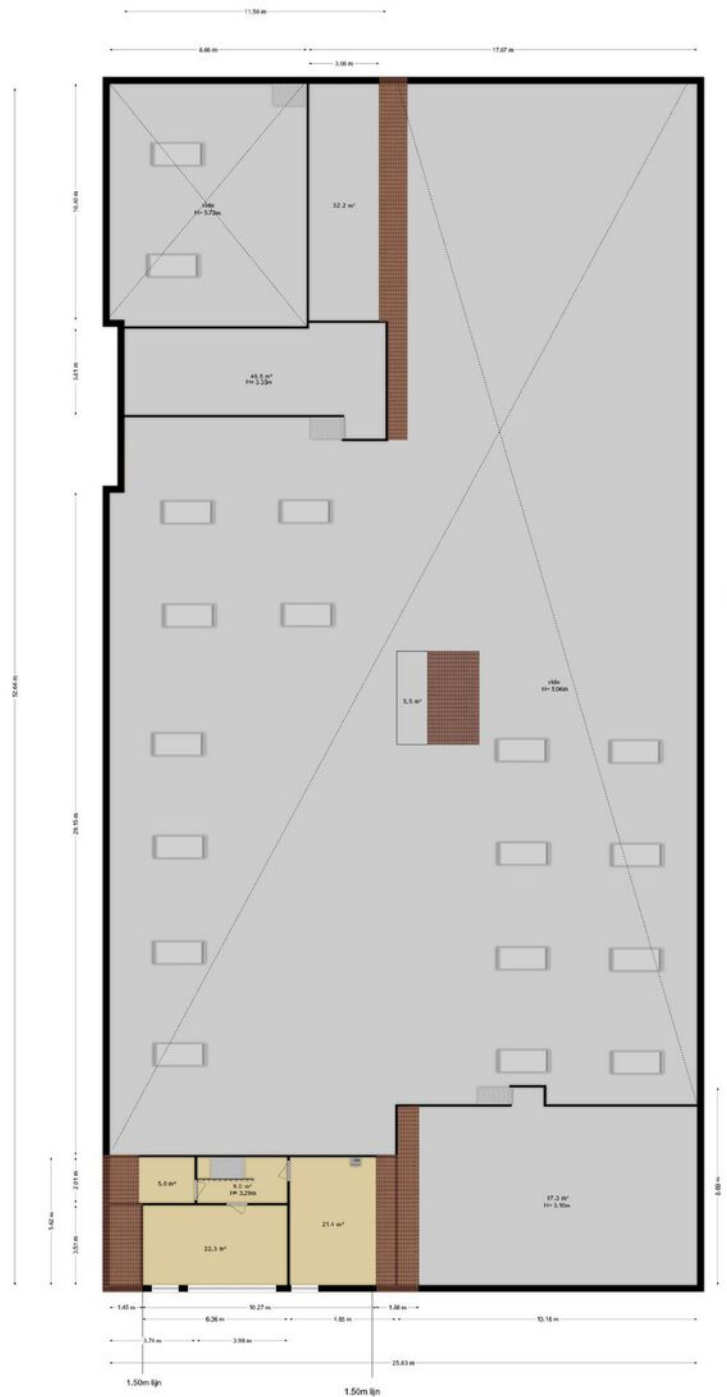


Tuin





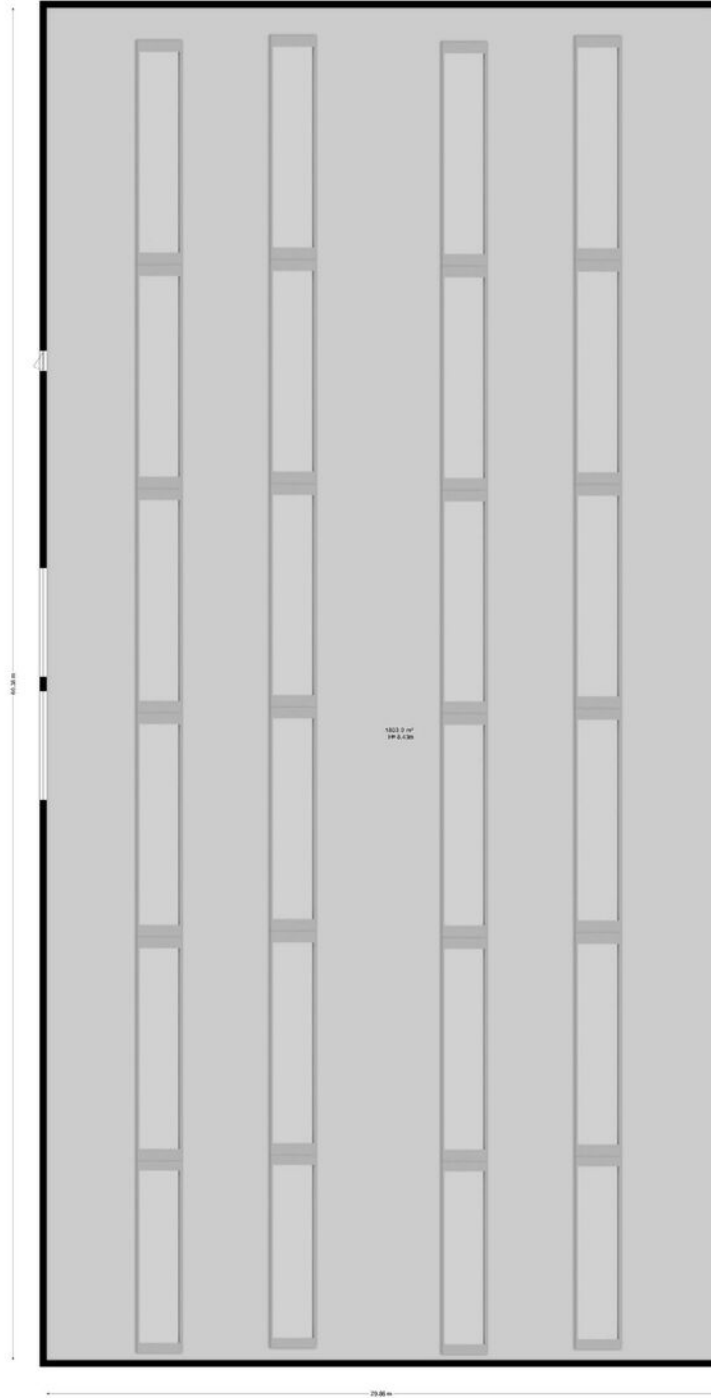
Plattegrond



Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca.238 vierkante meters
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervak)

Bedrijfsruimte 1 (verd.)

Plattegrond



Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca.1803 vierkante meters
(het op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)

Bedrijfsruimte 2

Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Het kan kunnen zijn dat er verschillen zijn.

Begane grond

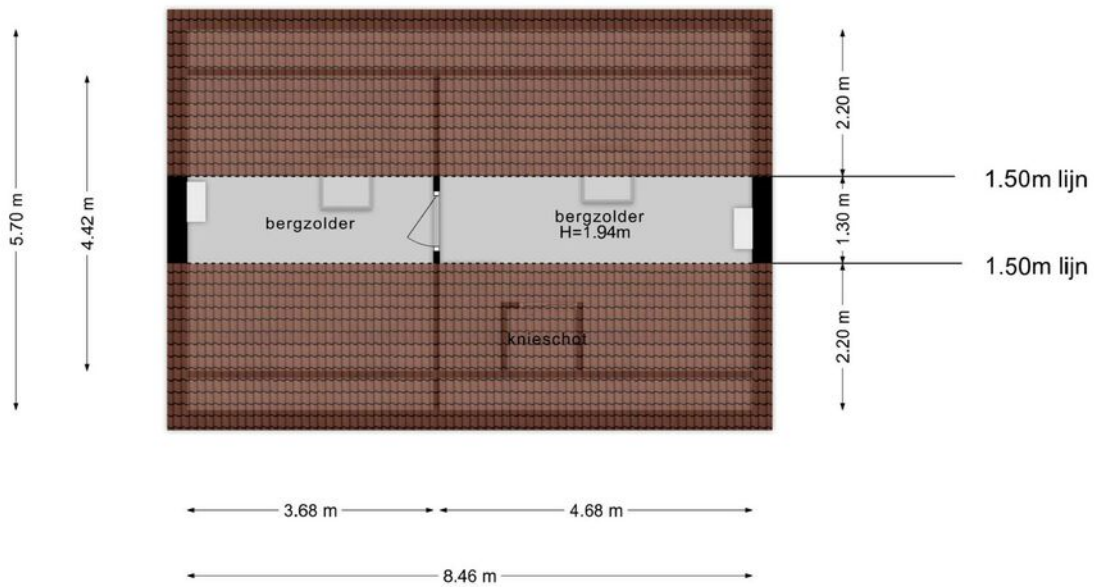
Plattegrond



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

Eerste verdieping

Plattegrond



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

Bergzolder

Kadaster & Locatie

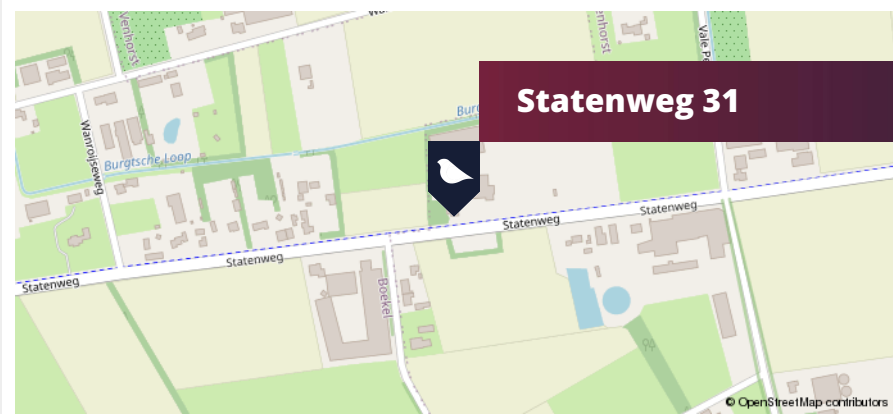


Kadastrale gemeente
Boekel

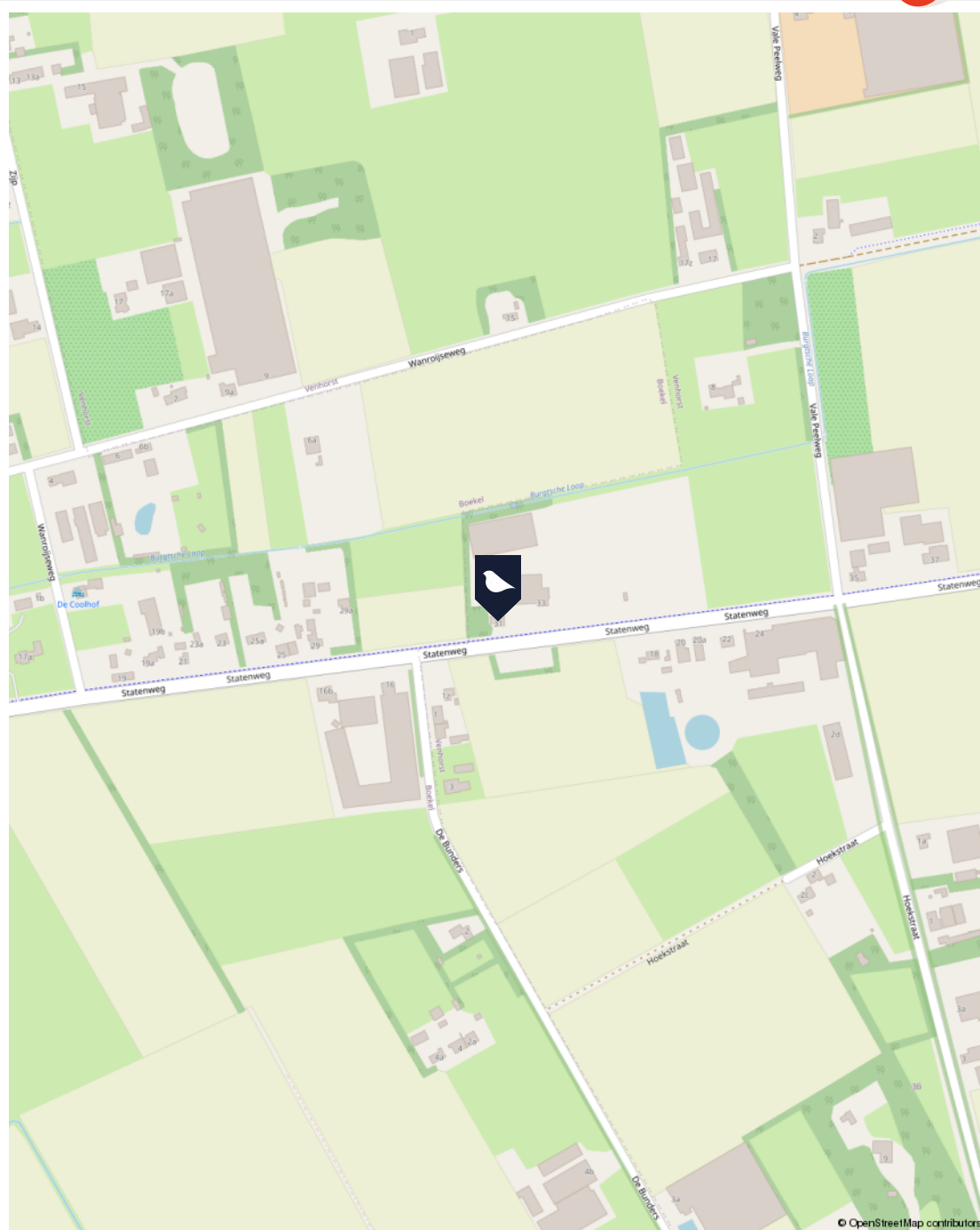
Sectie en perceel
N 930, 929, 1446, 1445

Oppervlakte
15.865 m²

Wordt dit de nieuwe locatie?



In de omgeving



De bedrijfsruimte met bedrijfswoning is landelijk gelegen in het buitengebied tussen de dorpen Boekel en Handel. In de omgeving liggen voornamelijk agrarische bedrijven en gronden. Het pand is gemakkelijk te bereiken via de de N277, N264 en N272. Door deze ligging zijn de omliggende gemeentes snel bereikbaar. Bovendien zijn vanuit Boekel de snelwegen A50 en A73 makkelijk bereikbaar.

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!



Mark van Nunen RM RT

NVM makelaar/taxateur

T 06 - 11 42 67 44

E m.vannunen@berkkerkhof.nl



Britt van Lieshout

Adviseur wonen

T 0492 - 38 66 00

E b.vanlieshout@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS



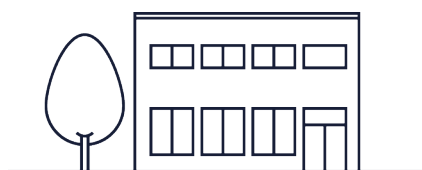
Vestiging Aarle-Rixtel

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!



Bijlage: Bestemmingsplan



3 Agrarisch landschap

3.1 Gebiedsbeschrijving

Het agrarisch landschap wordt gekenmerkt door - direct ten oosten van Boekel - min of meer half gesloten landschap, getypeerd door lange en korte zichtlijnen, laanbeplanting, houtwallen en singelbeplantingen waarbij in oostelijke richting het: wegen- en verkavelingspatroon steeds rationeler wordt en het landschap relatief grootschaliger. Er is sprake van een rationele verkaveling van blokvormige en rechthoekige kavels en erven aan ontginningslinten. De erven en woonzone van bedrijven zijn doorgaans aan de ontginningslinten gelegen; de bedrijfsbebouwing ligt veelal achter de woonzone. De landschappelijke beplanting bestaat voornamelijk uit bomenlanen die de weidsheid onderbreken en rijk beplante erven.

In het agrarisch landschap zijn voorts nog de volgende waarden te onderscheiden:

- archeologische verwachtingswaarden [Waarde Archeologie 2](#) en [Waarde Archeologie 3](#);
- cultuurhistorische waarden aangeduid met [Gemeentelijke monumenten](#), [Karakteristieke gebouwen](#), [Onverharde wegen](#) of [Aardkundig en geomorfologisch waardevolle gebieden](#);
- gronden aangewezen voor [Ecologische verbindingszone](#), [herstel watersysteem](#).

Nieuwe ontwikkelingen bij jonge ontginningen dienen bij te dragen aan het behouden en/of versterken van de landschapskarakteristieken: openheid, rationele verkaveling en bomenlanen. Het behoud van oude restanten van woeste gronden en bosjes is belangrijk.

Een functionele inrichting van het erf past bij de eigenschappen van het landschap: een rijk beplant voorerf (woonzone) aan het lint en het bedrijfskavel daarachter. De bedrijfsgebouwen blijven daardoor op afstand van het lint. De bebouwing mag gezien worden, maar dient niet beeldbepalend te zijn. Een bomenrij of houtsingel haaks op het ontginningslint (veelal de lange zijde van het erf), kan al voldoende zijn. De woonzone kent een groene inrichting met een moestuin of boomgaard, hagen en of solitaire (monumentale) bomen.

Het agrarisch landschap is aangemerkt als zone in de luwte. In eerste instantie is hier ruimte voor grondgebonden landbouw, wonen en nevenfuncties bij landbouw en wonen: (agro)toerisme en kleinschalige verblijfsrecreatie.

De kwaliteit van het agrarisch landschap kan verbeterd worden door onder andere het stimuleren van initiatieven voor plattelandsverbreding alsmede initiatieven op het gebied van toerisme en recreatie, in combinatie met de ontwikkeling van natuur.

3.2 Toelaatbaar gebruik

3.2.1 Huidige en rechtstreeks toelaatbare gebruik

In het agrarisch landschap zijn toegestaan:

- toekomstige activiteiten die passend zijn binnen artikel [3.1 Gebiedsbeschrijving](#) en waaraan ingevolge het bepaalde in artikel [71](#), artikel [72](#) en/of artikel [75](#) medewerking kan worden verleend;
- het bestaande en toelaatbare gebruik zoals aangeduid op de verbeelding en in dit plan, met bijbehorende voorzieningen zoals groen, natuurlijke waterzuivering en nutsvoorzieningen;
- agrarisch grondgebruik waaronder in ieder geval ook wordt verstaan:
 - lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met dien verstande dat deze voorzieningen niet zijn toegestaan op de gronden met de functie [Groen](#);
 - hobbymatig agrarisch grondgebruik, dierenweide;
 - beweiding door manegepaarden;
 - met dien verstande dat de aanleg van nieuwe fruitboomgaarden uitsluitend is toegestaan indien een minimale afstand van 50 m vanaf de fruitbomen tot de functie [Wonen](#) wordt aangehouden;
- waterlopen;
- tuinen;
- in- en uitritten bij functies;
- de volgende nevenfuncties bij agrarische bedrijven:
 - bewerking en/of verwerking van door het agrarisch bedrijf zelf voortgebrachte agrarische producten in maximaal 15 % van de aanwezige bedrijfsgebouwen en tot maximaal 200 m²;
 - detailhandel in door het agrarisch bedrijf zelf voortgebrachte agrarische producten tot een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 50 m² of zeer beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis gebonden beroep;
 - gebruik van bestaande bouwwerken voor de stalling van caravans en kampeerauto's tot een oppervlakte van maximaal 1.000 m²;
- aan -huis -gebonden beroepen;
- overige op het moment van inwerking treding van dit plan vergunde kleinschalige bedrijfsmatige nevenactiviteiten;

- j. kleinschalig dagrecreatief medegebruik van onbebouwde gronden mits geen onevenredige aantasting van de openheid plaatsvindt;
- k. evenementen waarbij geldt:
 1. een- of meerdaagse evenementen op dezelfde locatie zijn ten hoogste 3 keer per kalenderjaar toegestaan;
 2. uitsluitend evenementen die als passend worden beschouwd bij de toegelaten functie zijn meer dan 3 keer per kalenderjaar toegestaan;
- l. nieuwe natuurgebieden en nieuwe landschapselementen.

11 Bedrijf uit een hogere milieucategorie

11.1 Toelaatbaar gebruik

Toegestaan is het gebruik van de gronden voor:

- a. bedrijf overeenkomstig categorie 1 of 2 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- b. alsmede bedrijf overeenkomstig categorie 3 of hoger van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#), zoals in de onderstaande tabel aangegeven:

Adres	Toelaatbare bedrijfsactiviteit	Maximale milieucategorie Staat van Bedrijfsactiviteiten
Berkhoek 15	Constructiebedrijf in gesloten gebouw	3.2
Bovenstehuis 1	Loodgietersbedrijf	3.1
Burgt 8	Timmerfabriek/meubelmakerij	3.2
Dennenmark 3	Meubelmakerij	3.2
Dennenmark 13	Loonbedrijf, handel in zand, grind en bouwmaterialen, containerverhuur/transport, sloopbedrijf, grond-, weg- en waterbouw	3.2
Elzen 7	Koeltechnisch bedrijf	3.2
Elzen 8b	Metaalbedrijf	5.1
Leurke 2a	Houtbewerkingsbedrijf	3.1
Logt 7	Herstellinrichting voor motorvoertuigen en autospuiterij	3.1
Schepersdijk 4	Constructiebedrijf in gesloten gebouw	3.2
Statenweg 2	Bouwmaterialenopslag	3.1
Statenweg 31	Rioolreinigingsbedrijf	4.2
Statenweg 54	Verhuur-, opslag-, overslag en reparatiebedrijf voor groenen kermisvoorzieningen, stalling en expeditieruimte.	3.1
Statenweg 56	Timmerwerkfabriek	3.1
Volkelseweg 36-38	Vervaardiging van meubels	3.2
Wanroijseweg 6a	Loonbedrijf, handel in zand, grind en bouwmaterialen, containerverhuur/transport, sloopbedrijf, grond-, weg- en waterbouw	4.2
Wanroijseweg 17	Transport- en grondverzetbedrijf met ondergeschikt de verhuur van containers voor sloop-, bouw- en groenwerkzaamheden	3.1
Waterval 4	Gemeentelijk opslagterrein	3.1
Zandhoek 7a	Vervaardigen van overige goederen n.e.g.	3.1
Zandhoek 24a	Smederij/wagenbouw	3.2

- c. ondergeschikte detailhandel;
- d. het wonen voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering tenzij in het plan anders is aangeduid;
- e. met bijbehorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en toegangswegen.

11.2 Specifieke regels voor het gebruik

Voor het in lid [11.1](#) toegelaten gebruik geldt het volgende:

- a. [Bevi-inrichtingen](#) zijn niet toegestaan;
- b. opslag van professioneel of consumenten vuurwerk is niet toegestaan;
- c. buitenopslag is niet toegestaan met uitzondering van opslag die naar de aard van het product buiten opgeslagen moet worden en/of de opslag van producten waarvan uit oogpunt van redelijkheid geen binnenopslag verlangd kan worden;
- d. met inachtneming van het relatieteken dat vlakken met elkaar verbindt die als één bedrijf beschouwd moeten worden.

49 Vogelbeheergebied

49.1 Specifieke regels voor het gebruik

Voor het gebruik gelden de volgende aanvullende bepalingen:

- a. nieuwe open waterpartijen zijn hier niet toegestaan;
- b. open visbassins zijn niet toegestaan;
- c. opslag of bewerking van organisch materiaal in de open lucht;
- d. afvalwaterzuiveringsinstallaties.



Bijlage: Meetrapport woning

	BVO	TO	GO	OI	GGB	EB	h < 1.50m	vide
	Bruto vloeroppervlakte	Terra oppervlakte	Gebruiksoppervlakte Wonen	Overige Inpanafige Ruimte	Gebouwebonden Buitenruimte	Externe Bergruimte	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Vides/Schalimgat > 4 m ²
Souterrain	8,50	3,20	0,00	5,30	0,00	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	8,50	3,20	-	5,30	-	-	-	-
Begane Grond	191,80	18,80	115,70	57,30	0,00	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	191,80	18,80	115,70	57,30	-	-	-	-
Eerste Verdieping	93,30	13,00	63,30	0,00	0,00	0,00	17,00	0,00
Woon-/werkruimte	93,30	13,00	63,30	-	-	-	17,00	-
Tweede Verdieping	57,10	8,80	0,00	11,00	0,00	0,00	37,30	0,00
Woon-/werkruimte	57,10	8,80	-	11,00	-	-	37,30	-
Totalen (incl. bijgebouwen)	350,70	43,80	179,00	73,60	0,00	0,00	54,30	0,00
Procentueel tov BVO	100%	12,49%		20,99%	0,00%	0,00%		
Totalen (alleen woning)	350,70							

ZIEN24

Object opsplitsz per bouwlaag