



# KANTOORRUIMTE

Voltaweg 14 te Veghel

Te huur

**€ 110,- per m<sup>2</sup> per jaar**

# KENMERKEN



**TOTALE OPPERVLAK**  
141 m<sup>2</sup>

**VRAAGPRIJS**  
€ 110,- per m<sup>2</sup> per jaar

**BOUWJAAR**  
2008

**PARKEERFACILITEITEN**  
Aanwezig

# OMSCHRIJVING

## Object

Kantoorruimte gelegen op de eerste verdieping van een representatief bedrijfsgebouw en buitenterrein t.b.v. parkeren, gelegen op een zichtlocatie aan de autosnelweg A50 (Eindhoven-Nijmegen). De beschikbare kantoorruimte betreft de eerste verdieping en deze is bereikbaar middels een eigen entree en trapopgang.

Kantoorruimte op eerste verdieping, inclusief entree begane grond: 141m<sup>2</sup>

## Omgeving en bereikbaarheid

Bedrijventerrein de Dubbelen is gelegen ten westen van het centrum van Veghel. De directe omgeving wordt gekenmerkt door een concentratie van voornamelijk groothandels-, ambachts- en industriële bedrijven. Op dit bedrijventerrein zijn tevens gevestigd: Inland Terminal Veghel / Van Berkel Groep, Kuehne + Nagel, Mars en Vanderlande. M.a.w. een combinatie van zowel nationale als internationale ondernemingen.

De op- en afritten van de autosnelweg A50 (Eindhoven-Nijmegen) zijn gelegen op slechts enkele minuten, waardoor de bereikbaarheid vanuit Eindhoven, Nijmegen en 's-Hertogenbosch uitstekend te noemen is.

## Indeling object

Begane grond: Eigen entree, toilet en trapopgang. Eerste verdieping: Kantoorruimten met toilet en pantry.

## Opleveringsniveau

De kantoorruimten zijn recent geheel gerevitaliseerd en voorzien van een strakke, eigentijdse pvc vloer, systeemplafonds met LED panelen, verwarmingsinstallatie met radiatoren, inbraakalarminstallatie en zonwering middels screens.

Het buitenterrein is grotendeels verhard middels betonklinkers t.b.v. parkeren en wordt verlicht middels buitenverlichting.

## Huurprijsaanpassing

Jaarlijks verhoging, voor het eerst één jaar na de huuringsdatum, 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 drie 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 ter zake op te nemen bijzondere bepalingen van de huurovereenkomst.

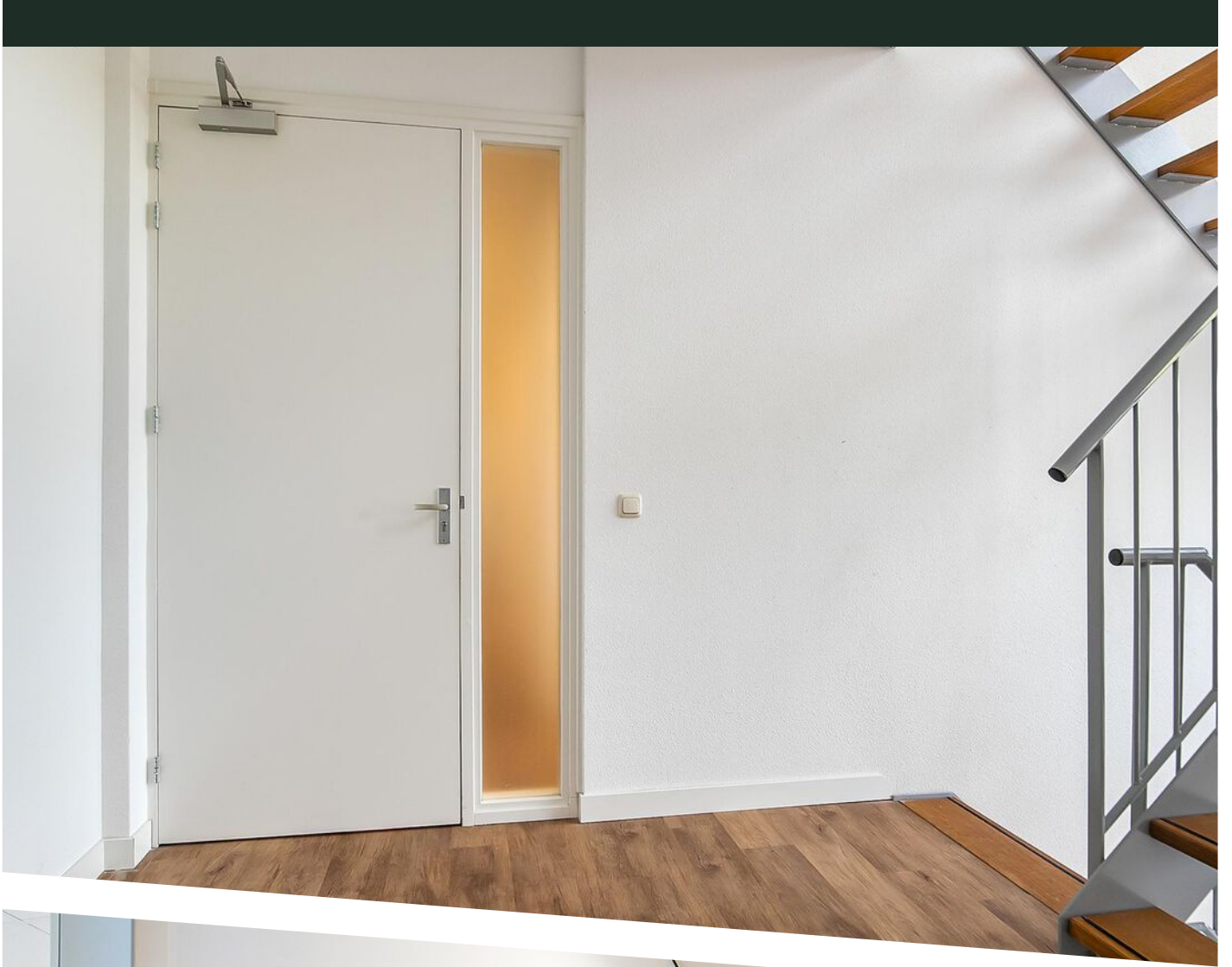
## Aanvaarding

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.







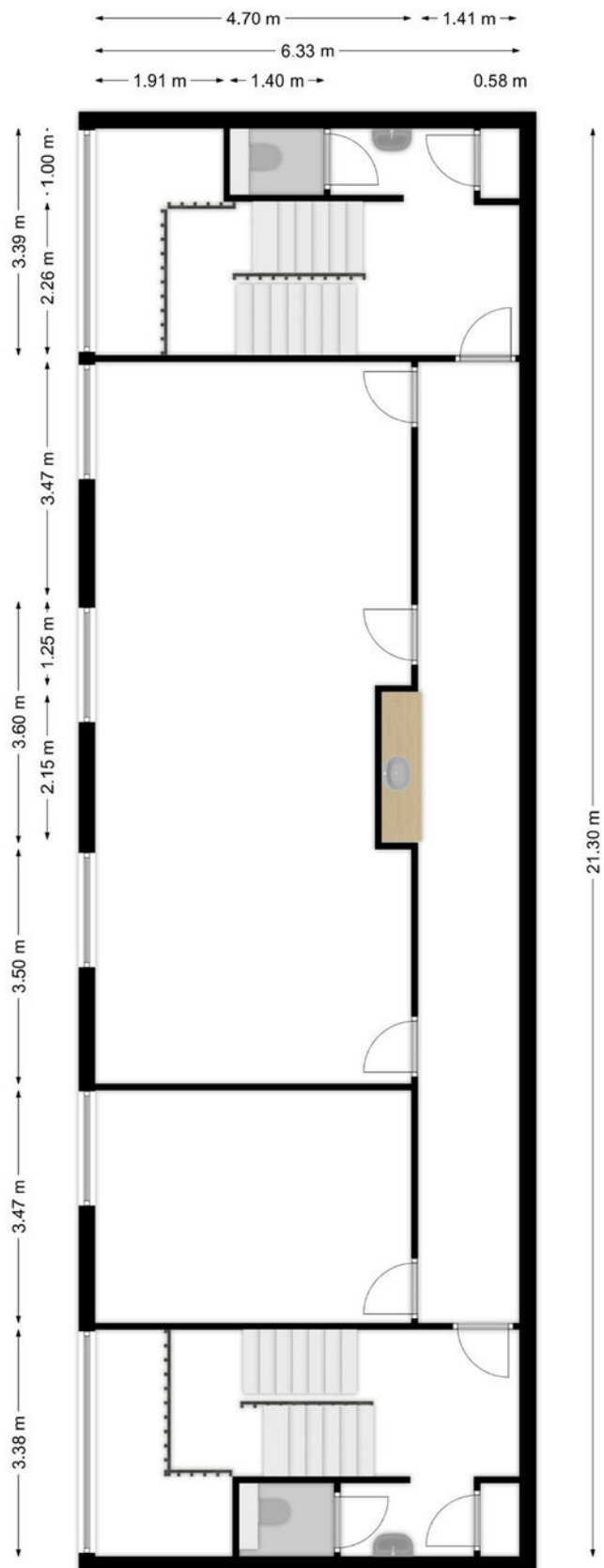


















Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



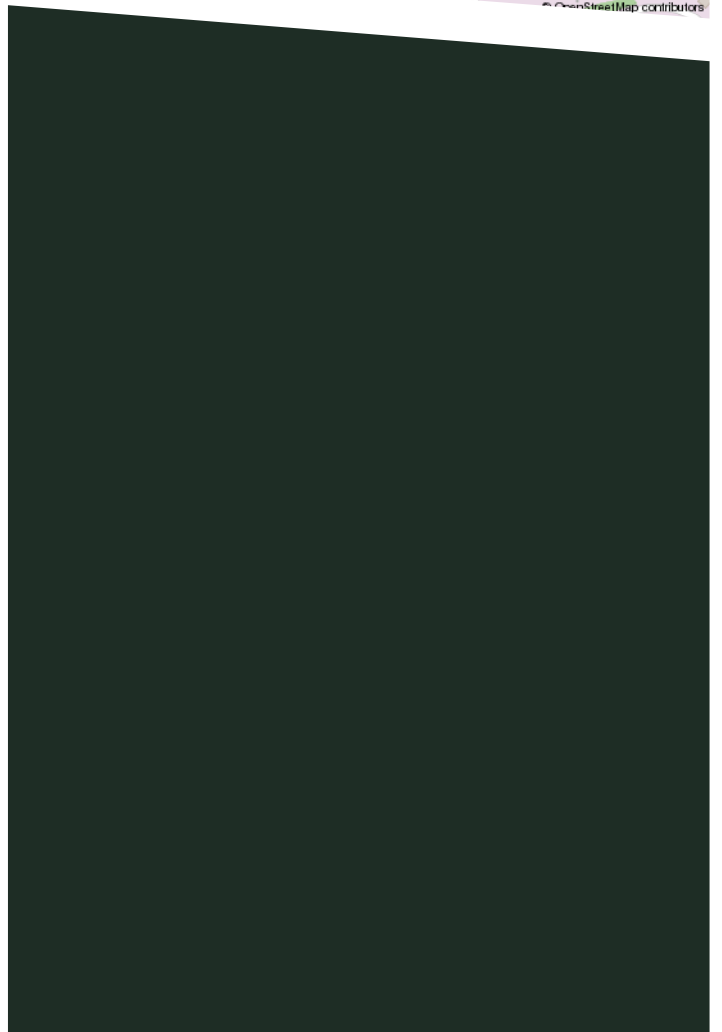
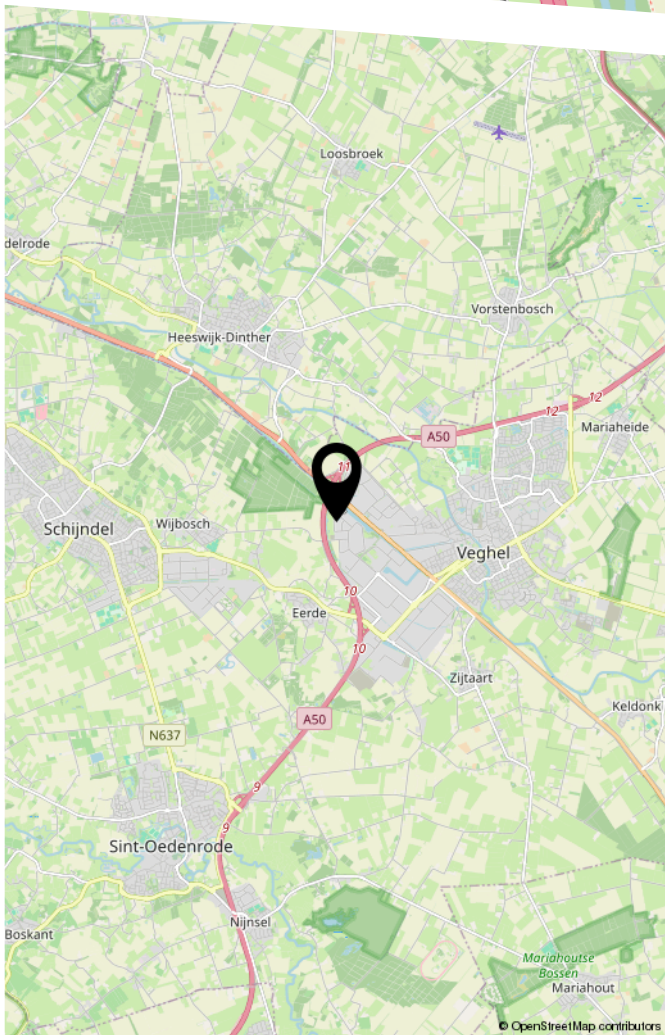
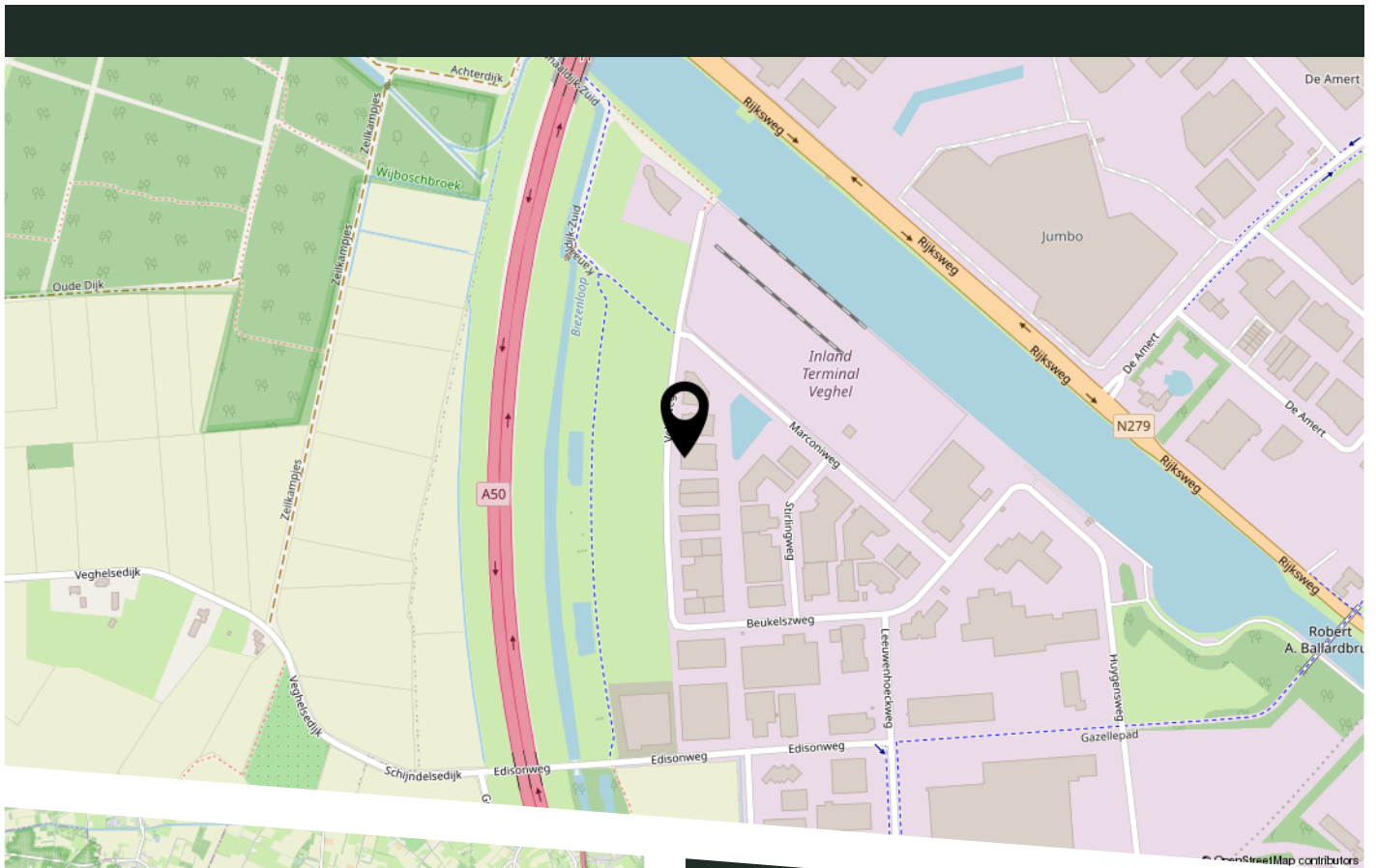
|   |                                  |                     |   |        |
|---|----------------------------------|---------------------|---|--------|
| <b>12345</b>  | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |  |        |
| <b>25</b>   | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente |   | Veghel |
|  | Huisnummer                       | Statie              |   | R      |
|  | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             |   | 720    |
|  | Voorlopige kadastrale grens      |                     |   |        |
|  | Administratieve kadastrale grens |                     |   |        |
|  | Bebouwing                        |                     |   |        |

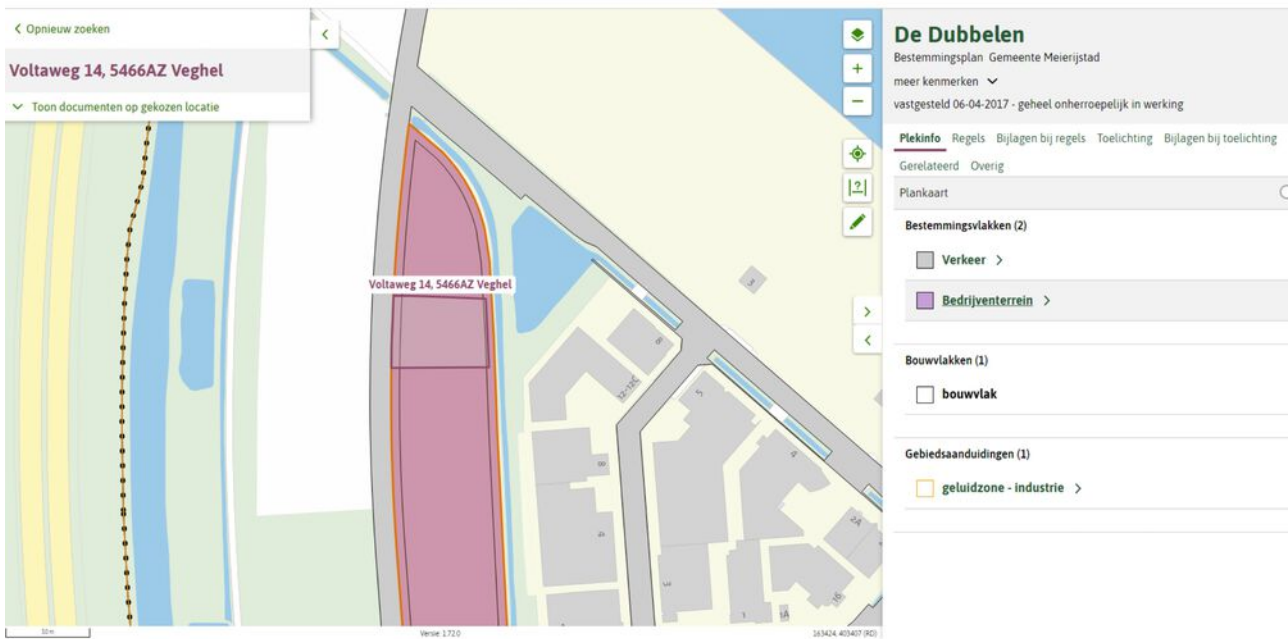
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 januari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# KADASTRALE KAART

# LOCATIE OP DE KAART





Enkele bestemming – Bedrijventerrein

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- **Artikel 5 Bedrijventerrein**

Toelichting bekijken

- **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in de als bijlage opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 3.1 t/m 5.2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, met daaraan ondergeschikt kantoren, dienstverlening en een kantine ten dienste van het met de bestemming beoogde gebruik;
- b. bedrijven die zijn genoemd in de als bijlage opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten onder de categorie 2, voor zover voorkomend in de hoofdactiviteit 'groothandel' (SBI 46) die reeds gevestigd waren op het moment van vaststelling van dit plan;
- c. bedrijven die zijn genoemd in de als bijlage opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten onder de categorie 2, indien het bouwperceel minimaal 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, detailhandel in de vorm van een bedrijfskantine en detailhandel in de vorm van een internetwinkel zonder showroom of afhaalpunt;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gezoneerd bedrijventerrein' tevens voor geluidzoneringsplichtige bedrijven als bedoeld in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensief gebied externe veiligheid', tevens voor de nieuwvestiging van inrichtingen met een extern veiligheidsrisico;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', tevens voor één bestaande bedrijfswoning;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1', tevens voor horeca in categorie 1 zoals bedoeld in begripsbepaling **1.59 horeca**;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', tevens voor één bestaande zelfstandige kantoorvestiging;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'perifere detailhandel', tevens voor de vestiging van één perifere detailhandelvestiging, al dan niet in combinatie met het uitoefenen van een internetwinkel met of zonder afhaalpunt;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG', tevens voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met LPG-vulpunt;

- l. ter plaatse van de aanduiding 'snelwegmast', voor één snelwegmast;
- m. opslag en overslag van goederen, uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken, voor zover de planregels dit gebruik toestaat;
- n. tuinen, erven en terreinen behorende bij bedrijven of bedrijfswoningen;
- o. parkeervoorzieningen;
- p. groenvoorzieningen;
- q. voorzieningen van algemeen nut;
- r. wegen, straten en paden;
- s. waterlopen en waterpartijen;
- t. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging;
- u. 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.

- o **5.2 Bouwregels**

- **5.2.1 Algemeen**

- a. Op of in de in 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
    - b. Bouwpercelen bedragen minimaal 1.000 m<sup>2</sup>. Indien het bouwperceel op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van onderhavig bestemmingsplan kleiner was, dan geldt deze kleinere oppervlakte als minimum;
    - c. Het bebouwingspercentage moet minimaal 50% van het bouwperceel binnen het bouwvlak bedragen. Indien het aanwezige bebouwingspercentage minder bedraagt dienen alle bouwaanvragen die tot gevolg hebben dat het bebouwingspercentage minimaal gelijk blijft of vergroot wordt beschouwd te worden als zijnde in overeenstemming met het bestemmingsplan op dit punt.

- **5.2.2 Bedrijfsgebouwen**

Voor het bouwen van hoofd- en bijgebouwen ten behoeve van de bestemming 'bedrijventerrein', niet zijnde bedrijfswoningen (bedrijfsgebouwen) gelden de volgende bepalingen:

- a. er moet een afstand van minimaal 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden worden, tenzij grenzend aan de openbare weg, dan minimaal 10 meter. Voor een bouwperceel gelegen binnen de aanduiding '1<sup>e</sup> rangorde' geldt er een minimum afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 10 meter;



- b. er moet een afstand van minimaal 5 meter tot overige zijdelingse perceelsgrenzen aangehouden worden, met uitzondering van die gebieden die op de plankaart met een nadere aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitzondering afstandnorm' zijn aangeduid. Daar geldt een totale minimale afstand tussen twee panden van 5 meter;
- c. de hoogte van gebouwen moet minimaal 5 meter en mag maximaal 50 meter bedragen. Wanneer een bouwperceel ligt binnen de aanduiding '1<sup>e</sup> rangorde' bedraagt de minimale hoogte 10 meter;
- d. In afwijking van lid c mag de hoogte van ondergeschikte gebouwen zoals fietsenhokken, containerbergingen, kabelkasten en overige gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen minder bedragen dan de gestelde minimum bebouwingshoogte.

### ▪ 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen voor de voorste bouwvlakgrens mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorste bouwvlakgrens mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de hoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- d. 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;
- e. de hoogte van de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak mag niet meer dan 2,5 meter bedragen;
- f. in afwijking van hetgeen bepaald onder c en d, geldt voor reclame-uitingen het volgende:
  - reclame-uitingen met een maximale hoogte van 15 meter zijn toegestaan;
  - ter plaatse van de aanduiding 'snelwegmast' op de verbeelding, mag één reclamezuil met een maximale hoogte van 30 meter opgericht worden. Het oprichten van de reclamezuil is slechts mogelijk na het verkrijgen van een positief advies van de wegbeheerder (zie artikel 21.5 Vrijwaringszone - rijksweg);
- i. kleine windturbines zijn toegestaan op daken van gebouwen, mits:

- de hoogte van van de windturbine maximaal  $\frac{1}{3}$  bedraagt van de hoogte van het gebouw waarop gebouwd wordt;
- maximaal 10% van het oppervlakte van het dak bezet wordt door windturbines.

#### ▪ **5.2.4 Bedrijfswoningen**

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is uitsluitend één bestaande bedrijfswoning toegestaan;
- b. Het aantal vrijstaande, aangebouwde of inbandige bedrijfswoningen mag niet meer dan één per aanduiding bedragen;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m<sup>3</sup>, tenzij de bestaande inhoud reeds groter is op het moment van ter inzage legging van het ontwerp van onderhavig bestemmingsplan, dan geldt deze grotere inhoud als toegestane inhoudsmaat;
- d. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- e. de woning geen zelfstandige in- of uitrit heeft;
- f. bij vrijstaande woningen de afstand van de woning tot aan enig bedrijfsgebouw minimaal 10 meter bedraagt.

#### ▪ **5.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen**

- a. de bijgebouwen zijn uitsluitend toegelaten binnen het bouwvlak, met uitzondering van uitbouwen in de vorm van entrees of erkers, met dien verstande dat:
  - de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 meter mag bedragen, mits de afstand tot de voorste bouwperceelsgrens minimaal 2 meter bedraagt;
  - de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van de bedrijfswoning mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
  - de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van de bedrijfswoning mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
  - op één hoek van de bedrijfswoning is een hoekerker toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1,5 meter bedraagt;
  - een bouwhoogte van een entree en erker maximaal één bouwlaag mag bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag per bedrijfswoning maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen;

- c. de hoogte van een bijgebouw mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 meter mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke goothoogte van de bedrijfswoning lager is, de desbetreffende lagere goothoogte en wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van de bedrijfswoning hoger is, de betreffende hogere maat;
- d. de nokhoogte van een bijgebouw mag maximaal 5 meter bedragen.

- o **5.3 Gebruiksregels**

- **5.3.1 Opslag en overslag van goederen**

Ten aanzien van opslag en overslag van goederen geldt dat:

- a. de maximumhoogte van de goederen niet meer zal bedragen dan het hoogste op het bouwperceel aanwezige gebouw;
- b. het niet is toegestaan om goederen op te slaan ter plaatse van de nadere aanduidingen "1<sup>e</sup> rangorde" (zone A50), "2<sup>e</sup> rangorde" (zone Corridor) en "3<sup>e</sup> rangorde" (zone Kanaal);
- c. ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "watergebonden bedrijf", de maximumhoogte van de goederen niet meer mag bedragen dan 15 meter;

- **5.3.2 Parkeren op eigen terrein (voorwaardelijke verplichting)**

- a. Het oprichten en/of gebruiken van bebouwing als bedoeld in artikel 5.2 is alleen toegestaan indien voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig is of wordt gerealiseerd, dan wel in stand wordt gehouden.
- b. Voor de in lid a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de parkeernota en de bijlage parkeernormen ('Nota Parkeernormen Veghel') vastgesteld door de gemeenteraad van Veghel op 14 december 2006, in acht genomen te worden.
- c. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.

- **5.3.3 Voorwaarden internetwinkels zonder afhaalpunt**

Aan het gebruik van gebouwen en gronden ten behoeve van een internetwinkel als bedoeld in artikel 5.1, lid d zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. Er geen sprake is van een showroom of andersoortige winkelopstelling;
  - b. Het volledige assortiment alleen te bezichtigen is via internet of catalogus;
  - c. Het laden en lossen plaatsvindt op eigen terrein;
  - d. Het parkeren ten behoeve van het bedrijf op eigen terrein plaatsvindt;
  - e. De levering van producten plaatsvindt via post of koeriersservice; een afhaalpunt is dus niet toegestaan;
  - f. Het bedrijf qua aard en omvang past bij de bedrijfscategorieën die op het betreffende bedrijventerrein worden toegestaan.
- **5.4 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.
  - **5.5 Afwijken van de bouwregels**
    - **5.5.1 Bouwen op zijdelingse perceelsgrens**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 en voor het bouwen van gebouwen een kortere afstand aanhouden tot 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.
    - **5.5.2 Bebouwingspercentage**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 sub c voor het afwijken het minimum bebouwingspercentage, onder de volgende voorwaarde:

      - a. er dient sprake te zijn van een bedrijfseconomische noodzaak.
  - **5.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### ▪ **5.6.1 Categorie van bedrijven**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 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 5.1 toegelaten categorieën bedrijven of bedrijfsactiviteiten, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de milieubelasting mag naar aard en invloed op de omgeving niet onevenredig 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, 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;
  - c. uitgezonderd zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen, tenzij er sprake is van de aanduiding 'gezoneerd bedrijventerrein';
  - d. er is geen sprake van een bedrijf in milieucategorie 1 of 2.
- **5.7 Wijzigingsbevoegdheid - EVZ**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden binnen de bestemming 'bedrijventerrein' ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - Natuurnetwerk Brabant - ehs' en/of 'Wetgevingszone - Natuurnetwerk Brabant - evz' te wijzigen in de bestemming 'Natuur', ten behoeve van de realisatie en instandhouding van de betreffende daar beoogde natuurwaarden, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de eigenaar van de betreffende gronden stemt in met de bestemmingswijziging;
- b. van toepassing zijn de regels van Artikel 9 Natuur.

# BEKIJK DIT PAND ONLINE!

[www.bernheze.nl](http://www.bernheze.nl)

**Bernheze**  
Makelaars

Voltaweg 14, Veghel



Scan deze code  
en bekijk dit pand  
op je mobiel!



HEEFT U INTERESSE  
IN DIT PAND?

**NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!**

BERNHEZE MAKELAARS  
Bitswijk 10  
5401 JB, Uden

0413-243818  
info@bernheze.nl  
www.bernheze.nl