



**Huurprijs € 1.250 p.m.**

**WINKELRUIMTE | BEEK EN DONK  
Koppelstraat 66**



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

# WINKELRUIMTE

## Kenmerken

---

Energielabel:



Vloeroppervlakte

**105 m<sup>2</sup>**

Frontbreedte

**ca. 6 meter**

Bestaande uit

**Winkelruimte, kantine,  
toilettruimte en extra  
berging**



### **Te huur**

Een multifunctionele commerciële ruimte van 105 m<sup>2</sup> groot geschikt voor detailhandel, maatschappelijke en zakelijke dienstverlening. Deze ruimte ligt op een goede zichtlocatie, tegenover het druk bezochte Piet van Thielplein te Beek en Donk.

De winkelruimte is voorzien van tl-verlichting, een kantine, toilet en extra berging. De kantine is voorzien van een eenvoudig keukenblok. Verder is het object aangesloten op voorzieningen als water, elektra, gas en riolering. Het object wordt casco verhuurd en leeg en ontruimd opgeleverd.

Er is ruim voldoende gratis parkeergelegenheid op het Piet van Thielplein, gelegen direct tegenover het gehuurde.

Momenteel is de Gemeente bezig met een nieuwe inrichting van het Piet van Thielplein, behorende bij een A-locatie. Op Funda en onze eigen site, kunt u op de laatste foto een QR-code vinden. Zodra u deze code met uw telefoon scant, wordt u verwezen naar de website met informatie over het nieuwe inrichtingsplan.



# Omgeving





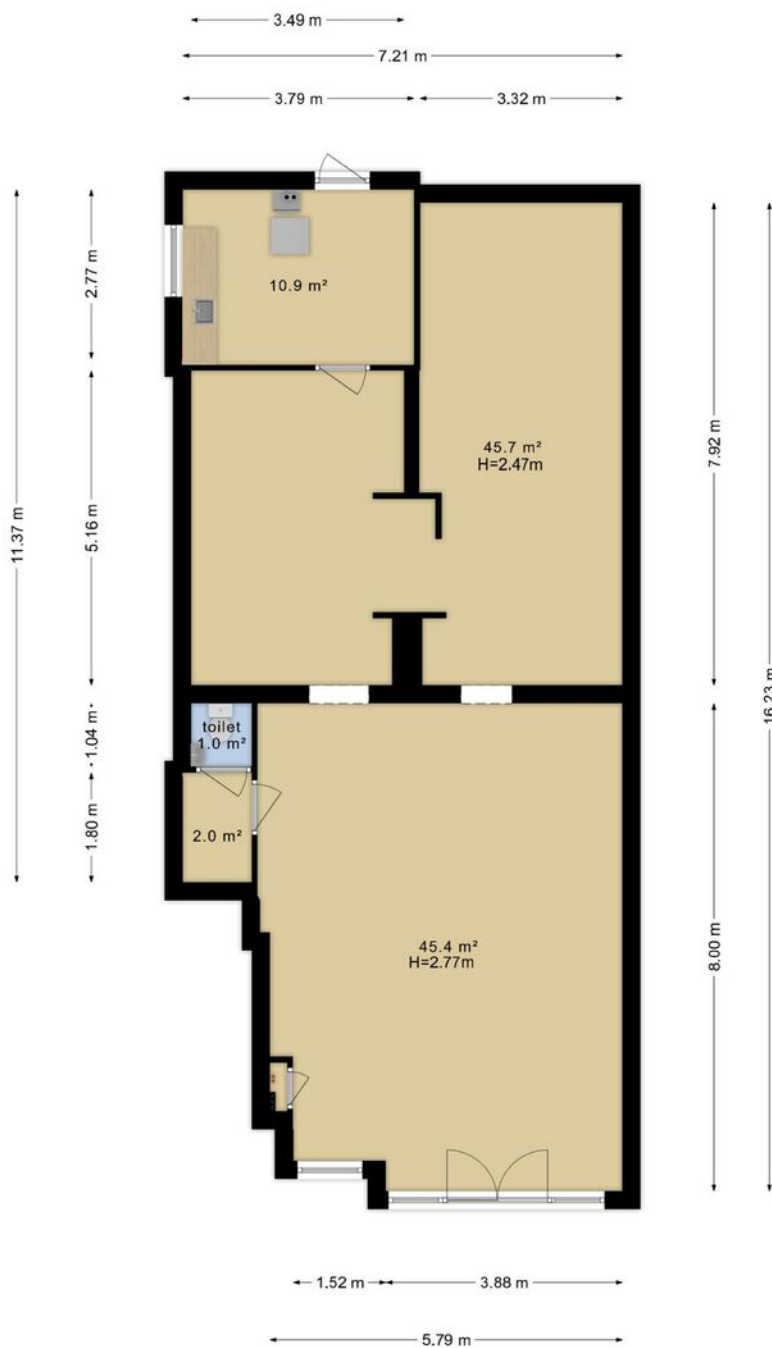
## Huurprijs & -condities

---

- **Huurprijs:** € 1.250,- per maand.
- **Servicekosten:** n.v.t.
- **Waarborgsom:** ter grootte van drie maanden huur incl. btw.
- **Huurperiode:** minimaal 2 jaar
- **Aanvaarding:** in overleg

Huurindexering: Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangdatum, op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex reeks "alle huishoudens" (2015 = 100), dan wel meest recente tijdsbasis, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

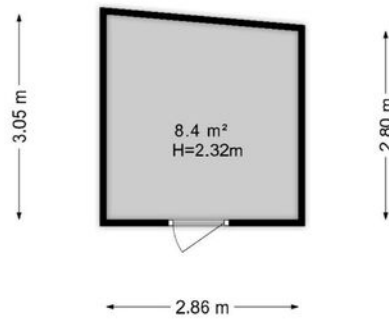
# Plattegrond



Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca.105 vierkante meters  
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)

## Winkelruimte

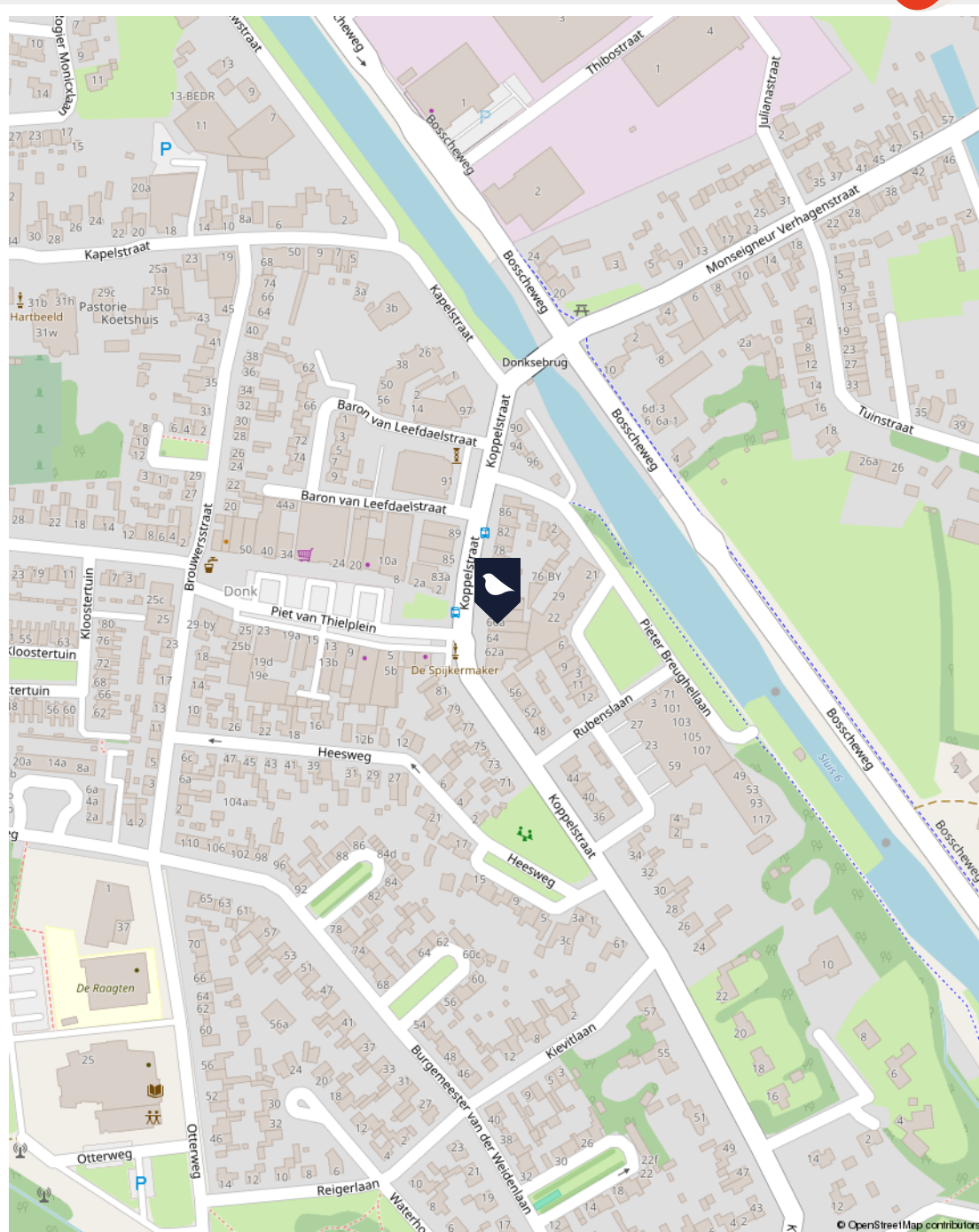
# Plattegrond



Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca.8 vierkante meters  
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)

## Berging

# In de omgeving



Deze winkelruimte is gelegen in hét winkelhart van de gemeente Laarbeek, tegenover het; Piet van Thielplein. Dit plein wordt dagelijks drukbezocht door inwoners van de omliggende kernen Aarle-Rixtel, Lieshout en Mariahout. Er is een grote verscheidenheid aan ondernemers gevestigd, variërend van kleine detailhandel tot horecagelegenheid en grotere landelijke ketens zoals Kruidvat, PLUS supermarkt en de HEMA.



# 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



### Britt van Lieshout

Adviseur wonen

**T** 0492 - 38 66 00

**E** b.vanlieshout@berkkerkhof.nl

# BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS



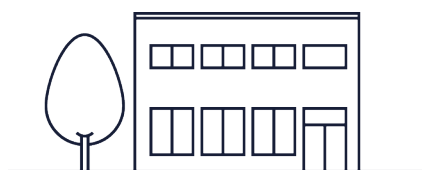
## Vestiging Aarle-Rixtel

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

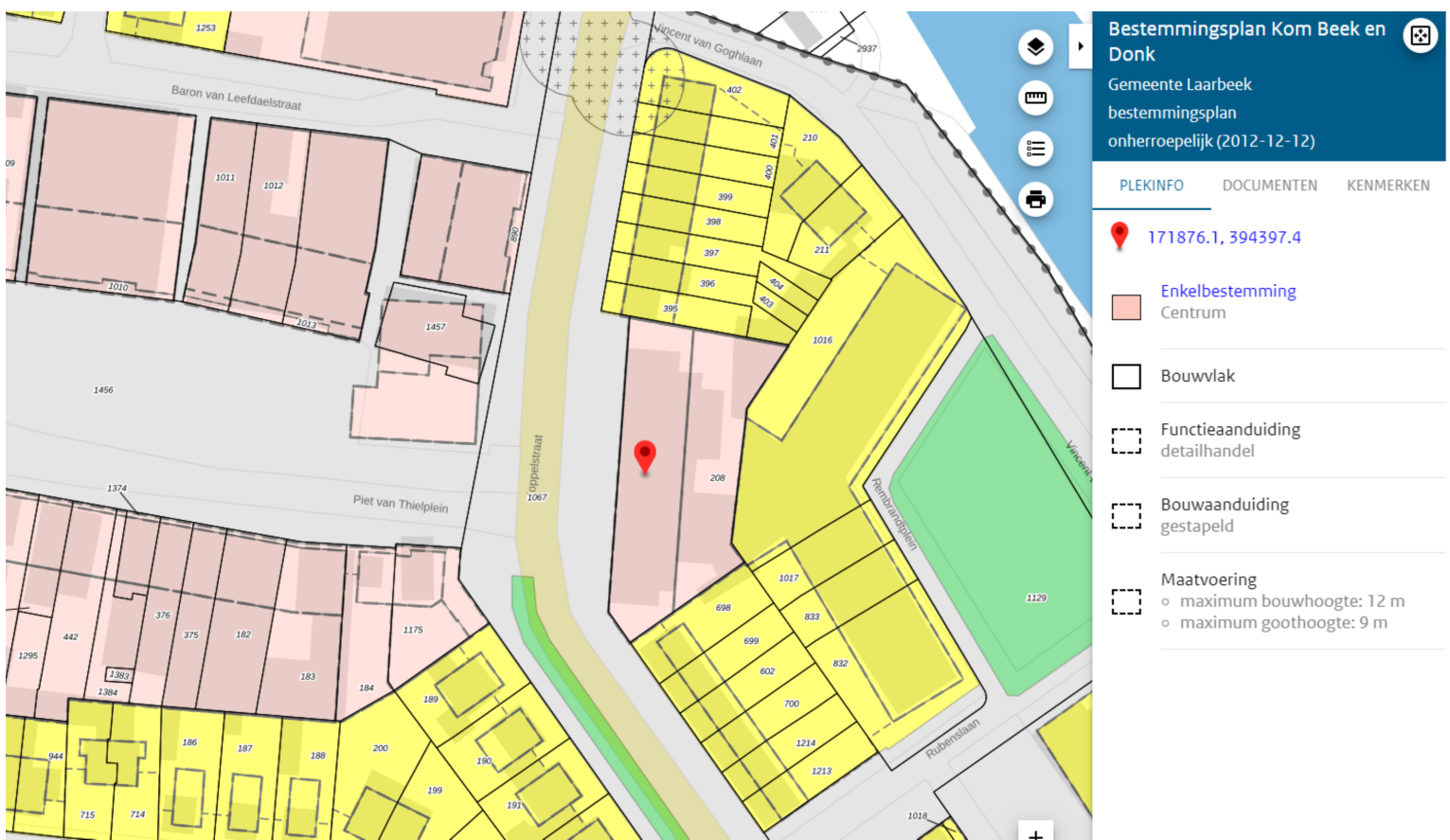
Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.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



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



# Bijlage: Bestemmingsplan



## Artikel 7 Centrum

- [7.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [7.2 Bouwregels](#)
- [7.3 Nadere eisen](#)
- [7.4 Afwijken van de bouwregels](#)
- [7.5 Specifieke gebruiksregels](#)
- [7.6 Afwijken van de gebruiksregels](#)

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

#### 7.1.1 Algemeen

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in woningen en bedrijfswoningen;
- b. maatschappelijke dienstverlening;
- c. zakelijke dienstverlening;
- d. het uitoefenen van industriële en ambachtelijke bedrijven, voor zover het betreft bedrijven waarvan de activiteiten onder de algemene regels uit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) vallen, dan wel bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) en groothandelsbedrijven;
- e. bedrijfsgebouwen;
- f. bijgebouwen ten behoeve van de (bedrijfs)woning;
- g. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- h. verkeers- en parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. waterbergings- en infiltratievoorzieningen, waterpartijen en watergangen;
- k. doeleinden van openbaar nut.

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn daarnaast specifiek bestemd voor:

- l. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': detailhandel, met dien verstande dat een verkooppunt voor motorbrandstoffen niet is toegestaan;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1': horeca van categorie I;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2': horeca van categorie II, met uitzondering van een discotheek.

#### 7.1.2 Beroepsmatige activiteiten

(Bedrijfs)woningen en de daarbij behorende bijgebouwen mogen worden gebruikt voor het uitoefenen van beroepsmatige activiteiten, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie bij de (bedrijfs)woning primair blijft;
- b. maximaal 40 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van een (bedrijfs)woning en de bijgebouwen samen voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten mag worden benut;
- c. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
- d. detailhandel slechts is toegestaan voorzover deze beperkt blijft tot een beperkte verkoop en in direct verband staat met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten.

#### 7.1.3 Bedrijfsmatige activiteiten

(Bedrijfs)woningen en de daarbij behorende bijgebouwen mogen worden gebruikt voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie bij de (bedrijfs)woning primair blijft;
- b. het niet betreft een gestapelde woning;
- c. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren, dit betekent onder meer dat:
  1. in principe geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
  2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
  3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
  4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de (bedrijfs)woning en/of het bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- d. het niet betreft een zodanige verkeersaantrekkende activiteit die kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met de bedrijfsmatige activiteit;
- f. ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten mag maximaal 40% van de vloeroppervlakte van een (bedrijfs)woning inclusief bijgebouwen in gebruik zijn, met een maximum van 75 m<sup>2</sup>.

#### 7.1.4 Combinatie en/of verandering van functies

Met betrekking tot de uitoefening van de in artikel [7.1.1](#) genoemde functies geldt het volgende:

- a. de in [7.1.1](#) genoemde functies kunnen tevens in onderlinge combinatie worden uitgeoefend, evenwel met inachtneming van de volgende bepaling: horeca en detailhandel mogen slechts, al dan niet in combinatie met een andere in artikel [7.1.1](#) genoemde functie, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1', 'horeca van categorie 2' respectievelijk 'detailhandel' worden uitgeoefend;
- b. verandering van de in [7.1.1](#) genoemde functies, ook voor een deel van de gronden, is uitsluitend mogelijk met inachtneming van onderstaand schema:

Functie naar	detail-handel	horeca categorie I
Functie van		
wonen	o	o
detailhandel	x	o
horeca categorie I	o	x
horeca categorie II	o	o
zakelijke en maatschappelijke dienstverlening	o	o

t = toegelaten

o = uitsluitend toegestaan via ontheffing als bedoeld in artikel [7.6.2](#)

x = niet van toepassing

Functieveranderingen naar de functie 'horeca, categorie II' zijn binnen het bestemmingsplan niet toegelaten.

### 7.2 Bouwregels

## 7.2.1 (Hoofd)gebouwen

Voor het bouwen van (hoofd)gebouwen gelden de volgende regels:

- de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen voor doeleinden van openbaar nut;
- het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- ter plaatse van de aanduidingen 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' en 'maximale bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte respectievelijk bouwhoogte van gebouwen maximaal de aangeduide hoogten bedragen; in afwijking hiervan geldt dat de goothoogte van gebouwen voor doeleinden voor openbaar nut maximaal 3 m mag bedragen met een maximale bouwhoogte van 5 m;
- de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van doeleinden van openbaar nut mag maximaal 15 m<sup>2</sup> bedragen;
- per bouwperceel mag maximaal één woning of bedrijfswooning worden gebouwd, uitgezonderd het bepaalde onder f., met dien verstande dat voor de bouw van de woning geldt dat:
  - de woning, al dan niet in één bouwmassa met of aangebouwd aan de bedrijfsbebouwing, slechts mag worden gebouwd binnen het bouwvlak;
  - de inhoud van de woning maximaal 750 m<sup>3</sup> mag bedragen;
- ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen op de verdiepingen meerdere woningen worden gebouwd, met dien verstande dat voor de bouw van de woningen geldt dat:
  - de inhoud van de woningen minimaal 250 m<sup>3</sup> zal en maximaal 750 m<sup>3</sup> mag bedragen;
- de verkoopruimten van winkels en de ruimten van de dienstverlenende bedrijven, waarin het contact met het publiek plaatsvindt (balieruimte), mogen uitsluitend op de begane grond worden gesitueerd;
- het bouwen van gebouwen met een oppervlak van meer dan 35 m<sup>2</sup> dient op hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden.

## 7.2.2 Bijgebouwen bij woningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij woningen gelden de volgende regels:

- met uitzondering van het onder f. bepaalde mogen bijgebouwen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding 'bijgebouwen';
- voor de hoogten van bijgebouwen gelden de volgende regels:

	maximum goothoogte
vrijstaande bijgebouwen	3,5 m
aangebouwde bijgebouwen	3,5 m

- de gezamenlijke diepte van een hoofdgebouw en een aangebouwd bijgebouw mag maximaal 15 m bedragen, met dien verstande dat indien een hoofdgebouw een diepte heeft van meer dan 11 m, de gezamenlijke diepte van hoofdgebouw en aangebouwd bijgebouw maximaal gelijk is aan de diepte van het hoofdgebouw plus 4 m;
- de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag per woning maximaal bedragen:
  - bij een vrijstaande woning: 200 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bouwperceel bebouwd mag worden;
  - bij een twee-aaneen of aaneengebouwde woning: 150 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bouwperceel bebouwd mag worden;
  - bij een gestapelde woning: 25 m<sup>2</sup>;
- voor bijgebouwen geldt dat zij moeten worden gebouwd binnen een (denkbeeldig) vlak vanaf 3,5 m hoogte op de perceelsgrens, wijkend onder een hoek van 60°, behalve in geval er sprake is van een aaneengesloten bouwmassa, inclusief kap, aan weerszijden van de perceelsgrens;
- op de gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens mag per woning één ondergeschikt aangebouwd bijgebouw, zoals een portaal of een erker, worden gebouwd, mits:
  - de afstand tot de aan de weg grenzende perceelsgrens minimaal 3 m bedraagt;
  - de diepte niet meer bedraagt dan 1,25 m met dien verstande dat voor entreeportalen de diepte maximaal 2 m mag bedragen;
  - de oppervlakte niet meer bedraagt dan 6 m<sup>2</sup>;
  - de breedte niet meer bedraagt dan de helft van de breedte van het hoofdgebouw;
  - de goot- respectievelijk bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m respectievelijk 3,5 m;
- op de gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens mag per woning één luifel worden gebouwd, mits:
  - de diepte niet meer bedraagt dan 1,25 m;
  - de breedte niet meer bedraagt dan een kwart van de breedte van het hoofdgebouw;
- het bouwen van bijgebouwen met een oppervlak van meer dan 35 m<sup>2</sup> dient op hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden.

## 7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- op de gronden, voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, vlaggenmasten, verlichtingsarmaturen en antennes, waarvan de hoogte maximaal 2 m, 8 m, 8 m respectievelijk 15 m mag bedragen;
- op de gronden, voorzover gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag de hoogte van pergola's maximaal 2,5 m, de hoogte van reclame-uitingen maximaal 3 m, de hoogte van vlaggenmasten maximaal 5 m en de hoogte van andere bouwwerken (zoals erfafscheidingen) maximaal 1 m bedragen;
- in afwijking van het onder b. bepaalde, mag bij hoekpercelen waar sprake is van meer dan één naar de weg gekeerde bouwgrens, de hoogte van een erfafscheiding bij situering voor de naar de weg gekeerde bouwgrens van de straat, waaraan de zijgevel van het hoofdgebouw gelegen is, ook maximaal 2 m bedragen, mits de erfafscheiding is gelegen op een afstand van minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw.

## 7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- de situering en afmeting van bouwwerken;
- de aanleg en omvang van parkeergelegenheid,

indien zulks noodzakelijk is:

- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
- ter waarborging van verkeers-, sociale en brandveiligheid;
- in verband met de gewenste laad- en losruimte op eigen terrein;
- in verband met milieu- en hydrologische aspecten.

## 7.4 Afwijken van de bouwregels

### 7.4.1 Afwijken voor het bouwen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 7.2.1, onder a. ten behoeve van een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing buiten het bouwvlak, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- de uitbreiding mag maximaal 20% van de oppervlakte van het bouwvlak bedragen;
- de bebouwing dient zo veel mogelijk aansluitend aan de bestaande bebouwing te worden gebouwd, tenzij zulks om bedrijfseconomische dan wel stedenbouwkundige redenen niet verantwoord is;
- de bebouwing dient te worden opgericht aan de van de weg gekeerde zijde van de op het perceel aanwezige bebouwing;
- de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen;
- voldaan dient te worden aan de minimaal vereiste afstanden op grond van de milieuwetgeving;
- bij een oppervlak van meer dan 35 m<sup>2</sup> dient de uitbreiding op hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden.

### 7.4.2 Afwijken voor het realiseren van publieke bedrijfsruimten op de verdieping

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 7.2.1, onder g. ten behoeve van het realiseren van verkoopruimten en andere ruimten waarin het contact met het publiek plaatsvindt (balieruimte) op een verdieping, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en andere centrumfuncties.

## 7.5 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. de uitoefening van een ambachtelijk of industrieel bedrijf of groothandelsbedrijf, anders dan overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.1.1, onder d.;
- b. het gebruik van bijgebouwen als afhankelijke woonruimte en van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. detailhandel, anders dan overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.1.1, onder l. is toegestaan, alsmede anders dan een beperkte verkoop van goederen in het kader van de uitoefening van de dienstverlenende activiteiten als bedoeld in artikel 7.1.1, onder b. en c.;
- d. horeca, anders dan overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.1.1, onder m. en n.;
- e. de in artikel 7.1.1 onder b. t/m n. vermelde functies als hoofdactiviteit of nevensgeschikte activiteit zonder directe relatie met de hoofdactiviteit, in bijgebouwen;
- f. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen;
- g. de activiteiten ten behoeve van verkoop en dienstverlening die gericht zijn op het contact met het publiek (balieruimte), anders dan op de begane grondverdieping;
- h. de opslag van goederen buiten het bouwvlak;
- i. de uitoefening van een seksinrichting en/of (straat)prostitutie;
- j. wonen, anders dan overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.1.1, onder a..

## 7.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 7.6.1 Afwijken voor het realiseren van een afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 7.5, onder b. voor het toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. de omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend onder de voorwaarden dat:
  1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
  2. de noodzaak is aangetoond middels een rapport van een deskundige op medisch en/of psychisch en/of sociaal gebied;
  3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
  4. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
  5. de afstand tussen de woning en het bijbehorende bijgebouw met daarin de afhankelijke woonruimte ten hoogste 20 m mag bedragen;
- b. burgemeester en wethouders nadere voorwaarden kunnen stellen aan de omgevingsvergunning;
- c. burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning intrekken, indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak uit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

### 7.6.2 Afwijken voor het uitoefenen van detailhandel of horeca I buiten aangeduide percelen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 7.5, onder c. respectievelijk d. ten behoeve van de vestiging/uitoefening van de functie detailhandel respectievelijk horeca van categorie I, buiten de als zodanig voor de betreffende functie aangeduide bouwpercelen, onder de volgende voorwaarden:

- a. de omgevingsvergunning mag uitsluitend verleend worden ten behoeve van de vestiging van de functies detailhandel en horeca van categorie I;
- b. er mag geen verstoring plaatsvinden in de evenwichtige opbouw van de voorzieningestructuur in het centrum;
- c. de haalbaarheid/behoefte van de vestiging/uit-oefening dient aannemelijk te zijn gemaakt, in het geval van detailhandel bijvoorbeeld in een distributieplanologisch onderzoek;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden verstoord;
- e. op eigen terrein dient in de benodigde parkeervoorzieningen te worden voorzien, dan wel dient te zijn aangetoond dat in de openbare ruimte in de benodigde parkeervoorzieningen wordt voorzien;
- f. hetgeen bepaald is in dit artikel ten aanzien van detailhandel respectievelijk horeca van categorie I is van overeenkomstige toepassing.

### 7.6.3 Afwijken voor het realiseren van publieke bedrijfsruimten op de verdieping

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 7.5, onder g. ten behoeve van het gebruiken van verkoopruimten en andere ruimten waarin het contact met het publiek plaatsvindt (balieruimte) op een verdieping, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en andere centrumfuncties.