



## TE HUUR

**Kerkstraat 8 A**  
**5476 KC Vorstenbosch**

**Bernheze makelaars**

📍 Bitswijk 10 5401 JB Uden

☎ 0413 24 38 18

🌐 [Bernheze.nl](https://www.bernheze.nl)

✉ [info@bernheze.nl](mailto:info@bernheze.nl)



**vastgoedcert**  
**gecertificeerd**



# Kenmerken

**Soort object:**

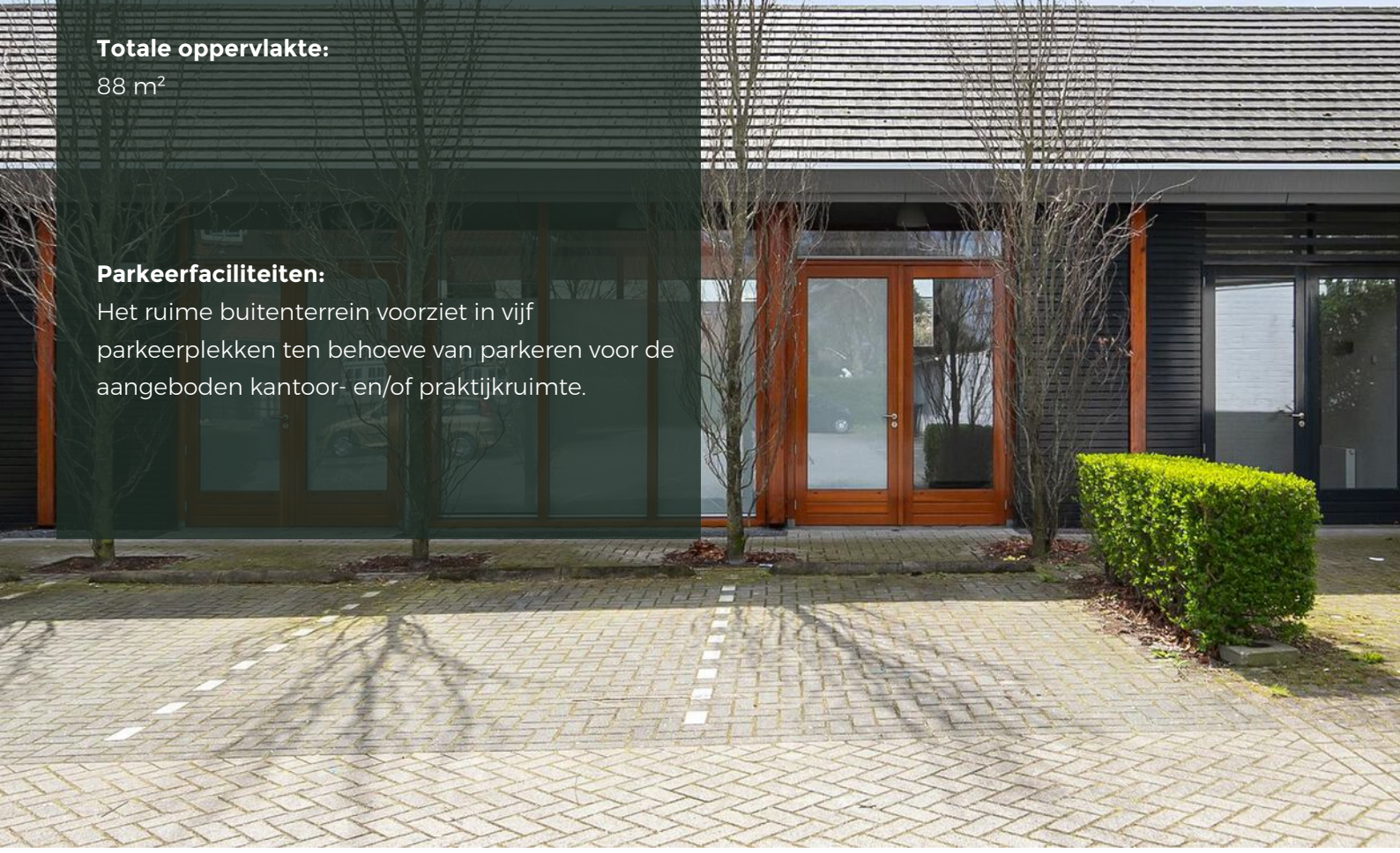
Kantoorruimte/Maatschappelijke ruimte

**Totale oppervlakte:**

88 m<sup>2</sup>

**Parkeerfaciliteiten:**

Het ruime buitenterrein voorziet in vijf parkeerplekken ten behoeve van parkeren voor de aangeboden kantoor- en/of praktijkruimte.

**Huurprijs:**

€ 750,- p.m.

**Oppervlakte:**

88 m<sup>2</sup>

**Energie label:**

A

# Omschrijving

Moderne, onder architectuur gebouwde kantoorruimte gelegen in sfeervolle omgeving van het oude klooster en de kerk van Vorstenbosch. Het object kent velerlei mogelijkheden, waarbij je kunt denken aan kantoor, praktijk, presentatie, cursus/opleiding of een combinatie van deze functies. De kapel geeft het geheel een fraai aanzicht vanaf de straatzijde en de aanbouw (achterzijde) heeft een fantastische grote ruimte met dubbele tuindeuren, hoge plafonds en veel lichtinval. Kortom een voorrecht, om in dit pand te mogen werken.

## Omgeving

Vorstenbosch is gelegen tussen de grotere kernen Heeswijk-Dinther, Nistelrode, Veghel en Uden. Hiermee kent dit relatief kleine dorp een zeer centrale ligging.

In de directe omgeving van het object zijn onder andere diverse (dag) recreatie bedrijven gelegen. Daarnaast zijn in Vorstenbosch diverse lokale ondernemingen gevestigd.

## Bereikbaarheid

De op- en afrit van de A50 is op slechts 5 autominuten van het object gelegen. Daarnaast is er voor het pand een opstapplaats voor het streekvervoer aanwezig. Hier stopt meerdere keren per dag de buslijn 251 (Uden – Rosmalen Station).

Daarnaast zijn de kernen Uden, Veghel, Heeswijk-Dinther en Nistelrode goed bereikbaar.

## Plaatselijk bekend

Kerkstraat 8a  
5476 KC Vorstenbosch

## Kadastraal bekend

gemeente : Nistelrode  
sectie : E  
nummer : 2233 (Gedeeltelijk)  
bron : Kadaster Eindhoven

## Indeling object

Via een uitnodigende entree, met fraaie openslaande deuren wordt de centrale hal betreden. Hieraan is een kantoor- of spreekkamer gelegen, een toilet en de cv ruimte. Vanuit de centrale hal wordt ook de grote multifunctionele ruimte betreden. Deze ruimte is uitstekend als kantoor- of praktijkruimte inzetbaar. Opvallend hier is de royale lichtinval door raampartijen aan beide zijde van de ruimte.

Aan de multifunctionele ruimte is ook een pantry gesitueerd, welke doormiddel van een deur gescheiden wordt van de overige ruimtes. Daar naast is een opslagruimte gelegen.

Vanuit de centrale hal is bovendien een kleine vliering te bereiken via een vlizotrap.

# Omschrijving

## Oppervlakteverdeling

Begane grond:

Multifunctionele ruimte	: ca. 58 m <sup>2</sup>
Spreekkamer	: ca. 7 m <sup>2</sup>
Pantry	: ca. 5 m <sup>2</sup>
Opberg- / archiefruimte	: ca. 1,5 m <sup>2</sup>
Entrée gebied	: ca. 14 m <sup>2</sup>
Toilet	: ca. 2 m <sup>2</sup>
Totaal	: ca. 87,5m <sup>2</sup>

## Opleveringsniveau

- Vloerbedekking met tapijttegels;
- verwarming doormiddel van convectorradiatoren;
- hoge plafonds;
- verlichting door middel van hangarmaturen;
- pantry met net keukenblok, uitgevoerd in hoogglans wit met een close-in boiler;
- Separaat kantoor of spreekkamer.

Terrein:

- het gehele terrein is verhard middels klinkers;
- voorzien van riolering;
- verlichting.

Algemene voorzieningen:

- Het object is voorzien een mechanisch ventilatiesysteem, welke geregeld wordt via co2 meting;
- Warmtebron en warmwater object:
- Nefit HR Combi ketel

## Parkeren

Het ruime buitenterrein voorziet in vijf parkeerplekken ten behoeve van parkeren voor de aangeboden kantoor- en/of praktijkruimte.

## Huurprijs

€ 750,- per maand exclusief b.t.w.

## Huurprijsaanpassing

Jaarlijks verhoging, voor het eerst één jaar na de huuringangsdatum, 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.

# Omschrijving

## **Betalingsverplichting**

Huur per maand vooruit, incl. de daarover verschuldigde BTW.

## **Zekerheidsstelling**

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur, inclusief servicekosten en de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

## **Omzetbelasting**

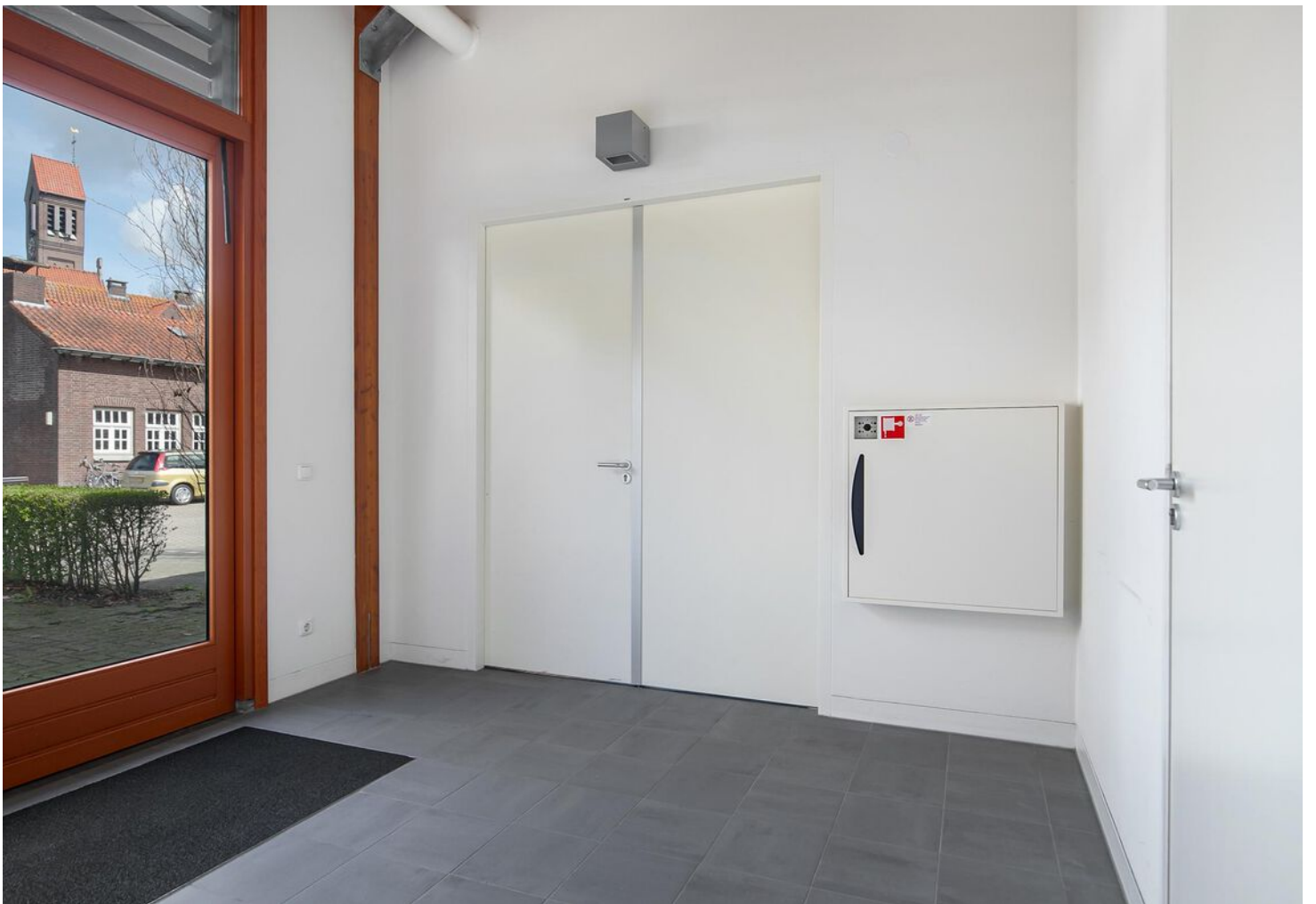
Huurder garandeert aan verhuurder dat hij het huurobject bij ingang van de huurovereenkomst voor tenminste het bij de wet vastgestelde minimum percentage blijvend zal gebruiken voor doeleinden die recht geven op aftrek van BTW. Indien huurder echter niet (meer) voldoet aan de wettelijke criteria voor 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 terzake op te nemen bijzondere bepalingen van de huurovereenkomst.

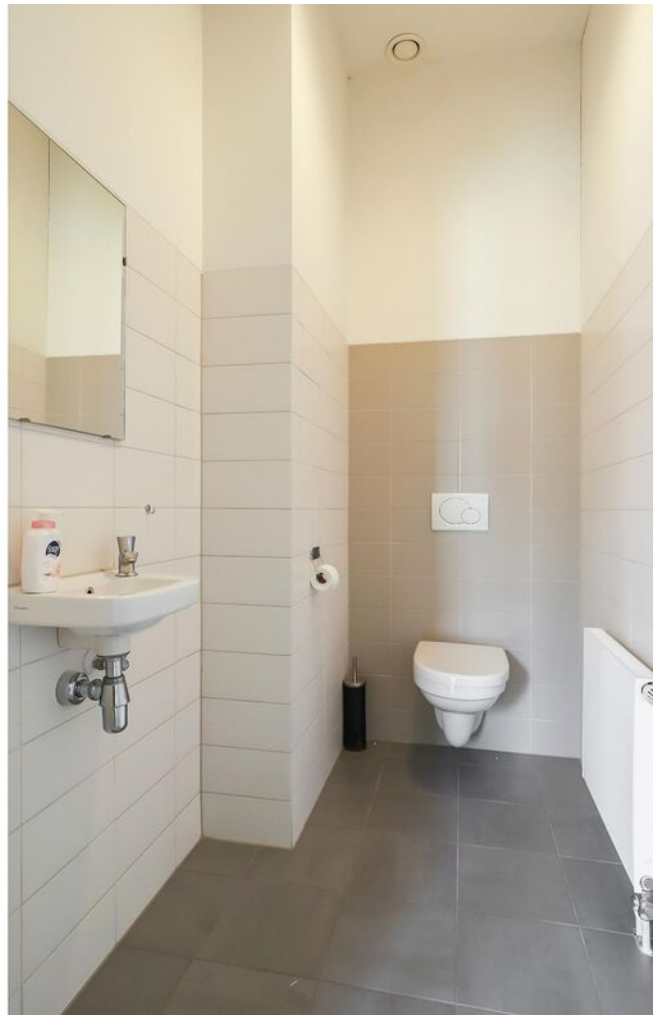
## **Aanvaarding**

In overleg.

## **Huurcontract en algemene bepalingen**

Door verhuurder zal de huurovereenkomst kantooruimte 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.









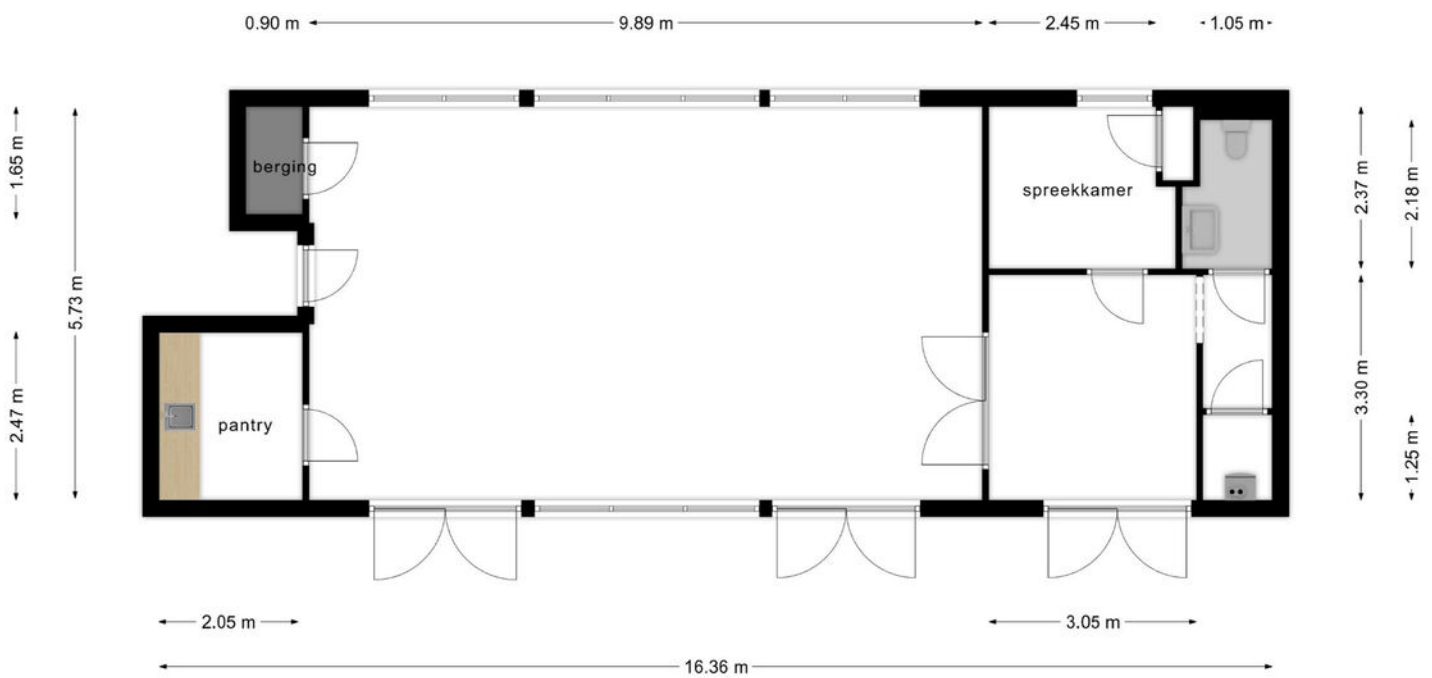








# Plattegrond



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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kerkstraat 8A



0 5 10 15 20 25m

- 12345 Deze kaart is noordgericht  
 25 Perceelnummer  
 Huisnummer  
 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente Nistelrode  
 Sectie E  
 Perceel 2233



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 januari 2025  
 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.

# Omgevings-/bestemmingsplan

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Opnieuw zoeken

Kerkstraat 8a, 5476KC Vorstenbosch

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

Bestemmingsplan De kommen van Bernheze

Bestemmingsplan Gemeente Bernheze

meer kenmerken

vastgesteld 01-06-2011 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (7)

- Wonen
- Maatschappelijk
- Tuin
- Verkeer
- Waarde - Archeologie 1
- Waarde - Archeologie 2
- Waarde - Archeologie 3

Bouwaanduidingen (1)

Bestemming - Maatschappelijk

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Opnieuw zoeken

Kerkstraat 8a, 5476KC Vorstenbosch

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

Bestemmingsplan De kommen van Bernheze

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Waarde - Archeologie 3

Bouwaanduidingen (1)

- gestapeld

Bouvlakken (2)

- bouwvlak
- bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

- dienstverlening

Gebiedsaanduidingen (1)

- vrijwaringszone - molenbiotoop

Maatvoeringen (4)

Functieaanduiding - Dienstverlening

gemeente: Bernheze  
plannaam: De Kommen van Bernheze

status: Vastgesteld  
datum: 01-06-2011

SAB

Inhoud  
Afdrukken

## Artikel 11 Maatschappelijk

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats': een begraafplaats;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne': een brandweerkazerne;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'museum': een museum;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': een bedrijfswoning;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': wonen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': dienstverlening;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': tevens het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de op het perceel voorkomende monumentale en/of cultuurhistorische waardevolle gebouwen;
- i. detailhandel uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit bij de maatschappelijke voorziening;
- j. horeca uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit bij de maatschappelijke voorziening;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

### 11.2 Bouwregels

#### 11.2.1 Hoofdgebouwen en bedrijfswoningen

Hoofdgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- c. bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage.

#### 11.2.2 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal:
  1. 60 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 70% is;
  2. 70 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
  3. 80 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
  4. 90 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
  5. 100 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 800 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;



- b. onverminderd het bepaalde onder a bedraagt de oppervlakte van een bijgebouw maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- c. per bedrijfswoning zijn maximaal drie vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- d. bijgebouwen worden gesitueerd minimaal 4 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
- e. de goothoogte van niet-vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,25 m bedragen;
- f. de dakhelling van niet-vrijstaande bijgebouwen mag niet steiler zijn dan de kap van de bedrijfswoning;
- g. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,25 m respectievelijk 5,5 m bedragen.

#### 11.2.3 Carports bij bedrijfswoningen

Carports bij bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. per bedrijfswoning is maximaal 1 carport toegestaan;
- b. gesitueerd maximaal 1 m voor de (het verlengde van de) voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. oppervlakte maximaal 20 m<sup>2</sup>;
- d. hoogte maximaal 3,25 m.

#### 11.2.4 Ondergeschikte delen van bedrijfswoningen

De voorgevelrooilijn van bedrijfswoningen mag naar de wegzijde toe uitsluitend worden overschreden door ondergeschikte onderdelen van woningen (erkers) die voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. horizontale diepte maximaal 1,5 m;
- b. breedte maximaal 60% van de breedte van de totale voorgevel (exclusief overkapping boven de voordeur);
- c. afstand tot de voorste perceelsgrens minimaal 1,5 m;
- d. goothoogte maximaal 0,25 m boven de bovenzijde van de verdiepingsvloer van de bedrijfswoning;

met dien verstande dat het doortrekken van een erker aan de voorgevel tot voorbij en aan één zijgevel is toegestaan mits:

1. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m bedraagt;
2. de breedte aan de zijgevel niet meer dan 1,5 m uit de zijgevel van de bedrijfswoning bedraagt;
3. de diepte aan de zijgevel maximaal gelijk is aan de diepte van de bedrijfswoning.

#### 11.2.5 Overkappingen boven de voordeur

Overkappingen boven de voordeur zijn toegestaan en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. breedte maximaal 120% van de breedte van de entreepartij, tenzij de overkapping één constructie vormt met een erker;
- b. horizontale diepte maximaal 1,5 m;
- c. open constructie zonder tot de constructie behorende wanden.

#### 11.2.6 Bouwwerken geen gebouwen

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. vlaggenmasten: 6 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning: 1 m;
- c. erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning: 2 m, met dien verstande dat in hoeksituaties (de zijgevel van de bedrijfswoning grenst aan een straat, openbaar groen of water) de

# Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

## **Maten en oppervlaktes**

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Indien de exacte maat voor u van belang is kunt u deze laten opmeten.

Deze informatie is met zorg samengesteld en dient als een uitnodiging voor het plannen van een bezichtiging en is niet bedoeld als aanbod.

Voor afwijkingen met betrekking tot de werkelijkheid aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

## **NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **Voorbehoud instemming eigenaar**

Wij behouden ons het recht voor dat, in welke situatie dan ook, onze eigenaar/opdrachtgever instemming moet verlenen aan alle contractueel af te spreken voorwaarden voordat er sprake kan zijn van een overeenkomst.

## **Algemene voorwaarden**

Alle werkzaamheden geschieden conform de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Bernheze makelaars is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging voor Makelaars.

De Consumentenvoorwaarden van de NVM zijn van toepassing op onze dienstverlening.

Bij dienstverlening aan bedrijven en instellingen zijn de NVM Voorwaarden voor Professionele Opdrachtgevers van toepassing.

De voorwaarden NVM kunt u ook lezen op **[www.bernheze.nl](http://www.bernheze.nl)** onder de knop downloads

De beroepsaansprakelijkheid van Bernheze makelaars & adviseurs bv en haar eigenaar en medewerkers strekt niet verder dan de dekking van de door haar afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering en is gelimiteerd tot het verzekerde bedrag.

- hoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf (het verlengde van) de voorgevel tot 4 m. daarachter maximaal 1 m. bedraagt;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

### **11.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt mede verstaan een gebruik van hoofdgebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, en bijgebouwen voor bewoning.

### **11.4 Afwijking van de gebruiksregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.1 en artikel 11.3 en toestaan dat bijgebouwen bij de bedrijfswoning worden gebruikt voor bewoning, in het geval het gaat om:

- a. bewoning in het kader van mantelzorg waarbij de noodzaak door middel van een mantelzorgindicatie is aangetoond, of;
- b. bewoning door een alleenstaande ouder met een leeftijd van minimaal 55 jaar die gaat inwonen bij één van zijn/haar kinderen, of;
- c. bewoning door een ouder-echtpaar dat gaat inwonen bij één van hun kinderen waarvan ten minste één ouder met een leeftijd van minimaal 55 jaar;

onder de voorwaarden dat:

- d. de vloeroppervlakte die voor bewoning wordt gebruikt maximaal 80 m<sup>2</sup> bedraagt binnen de mogelijkheden van de in artikel 11.2 opgenomen bouwregels;
- e. er geen tweede woning ontstaat;
- f. het gebruik wordt beëindigd zodra niet meer wordt voldaan aan lid a, b of c van dit artikel.

# Over Bernheze Makelaars

## Professionals met focus

Bernheze Makelaars is in 1996 opgericht en gevestigd in Uden. Het team van Bernheze bestaat uit ca 30 professionele medewerkers verdeeld over de teams Wonen, Bedrijven, Agrarisch, Taxaties en Beheer. Onze integrale aanpak zorgt voor een unieke omgeving waar wij nagenoeg alle vastgoedvraagstukken, hoe complex ook, kunnen oplossen.

Wij zijn een continue lerende organisatie en hechten aan het permanent scholen van onze mensen en continue verbeteren van onze inzichten. Verbinden van beschikbare data, onze kennis en inzichten, maatschappelijke ontwikkelingen, veranderingen van het klimaat en de gevolgen daarvoor voor de vastgoedsector en ons enthousiasme levert de beste ingrediënten om onze opdrachtgevers van goed van dienst te zijn.

Wij zijn trots op onze langlopende banden met onze opdrachtgevers die wij in elke fase in de vastgoedcyclus van hun vastgoed en/of in elke fase van hun leven of onderneming met de door ons aangeboden diensten van dienst kunnen zijn.

Uw specialist in:

 Wonen

 Agrarisch

 Bedrijven

 Vastgoed

