



# BEDRIJFSRUIMTE

## CRUIJGENSTRAAT 21 A ERP

Te huur € 85 per m<sup>2</sup> per jaar

# KENMERKEN



## TOTALE OPPERVLAK

187 m<sup>2</sup>

## VRAAGPRIJS

€ 85,- per m<sup>2</sup> per jaar

## PARKEERFACILITEITEN

Aanwezig

## AANVAARDING

In overleg

# OMSCHRIJVING

## Object

Commerciële ruimte met dakterras, gelegen op de verdieping, in het centrum van Erp. De ruimte is uitermate goed geschikt als kantoorruimte, praktijkruimte en/of dienstverlening. Doordat de houten kapcontractie in het zicht is gelaten, is de beleving van de kantoortuin erg ruimtelijk en sfeervol. Het gebouw heeft een gezamenlijke entree met de gebruiker op de begane grond, waar Van Houtum Architecten is gehuisvest. De ruimte op de verdieping beschikt geheel over eigen voorzieningen, zoals pantry en toilet.

## Omgeving

De commerciële ruimte is centraal gelegen in Erp, aan de doorgaande weg. In de nabije omgeving zijn andere bedrijven gevestigd.

## Bereikbaarheid

De commerciële ruimte is gelegen in het centrum van Erp en hierdoor zeer goed bereikbaar per auto of met het openbaar vervoer.

## Indeling object

Begane grond:  
Gezamenlijke entree.

Eerste verdieping:  
Entree/ontvangstruimte, kantoortuin, dakterras, toilet, techniek/opslag, pantry, archiefruimte, lounge, kantoorruimte en spreekkamer.

## Opleveringsniveau

Pantry:  
- de pantry is voorzien van een vaatwasser en koelkast.  
Kantoren:  
- de kantoren zijn voorzien van tapijt en stucwerk wanden.  
Algemene voorzieningen:  
De kantoorruimte is voorzien van:  
- utp-bekabeling met patchpunten t.b.v. data en telefonie;  
- verwarming middels radiatoren;  
- airco.

## Parkeren

Het object beschikt over enkele parkeerplaatsen aan de voorzijde en verder is er voldoende openbare parkeergelegenheid in de omgeving aanwezig.

## Huurprijs

€ 85,- per m<sup>2</sup> excl. BTW per jaar.

## Huurprijsaanpassing

Jaarlijks verhoging, voor het eerst één jaar na de huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijnsindexcijfer 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 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 ter zake op te nemen bijzondere bepalingen van de huurovereenkomst.

## Aanvaarding

In overleg.

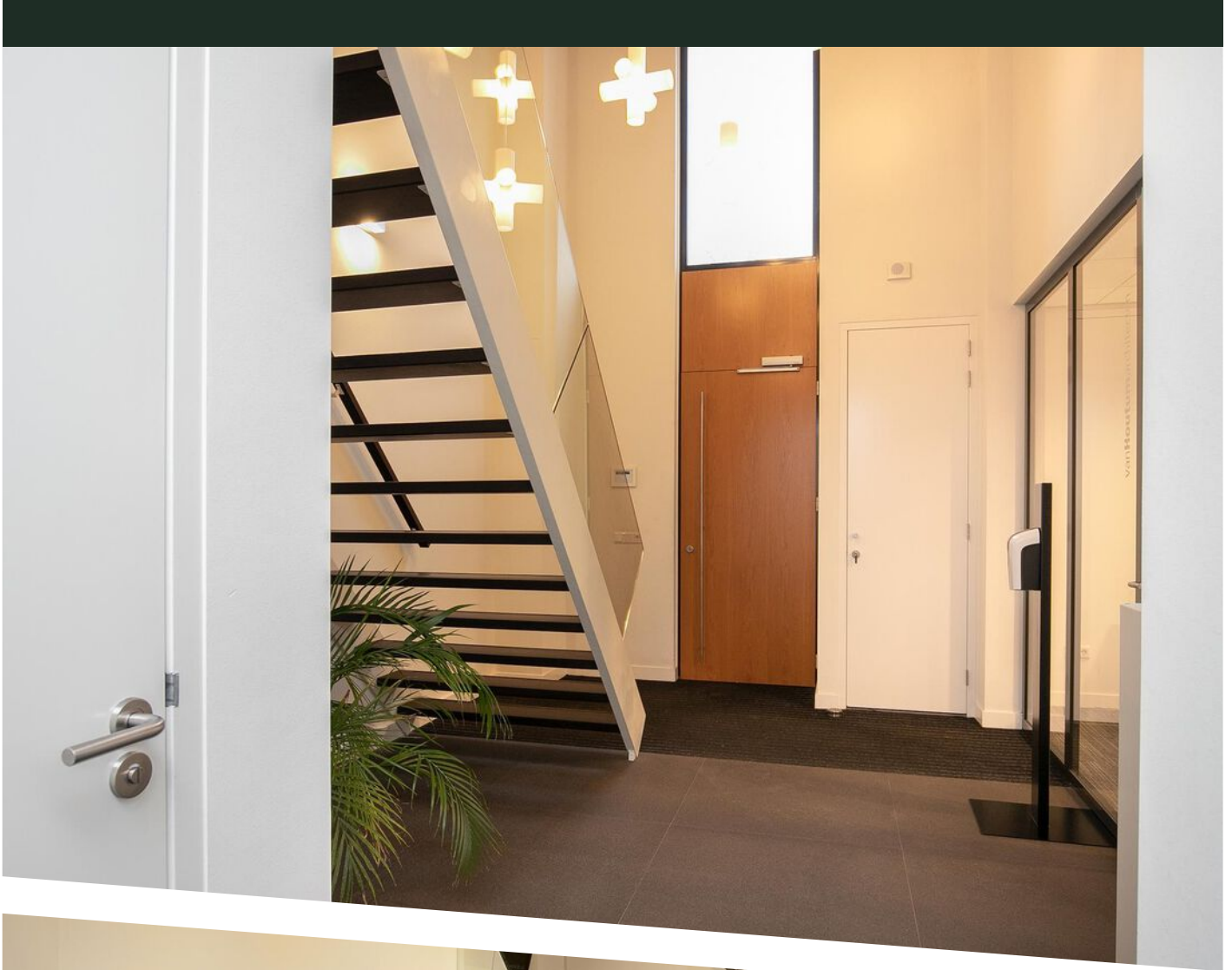


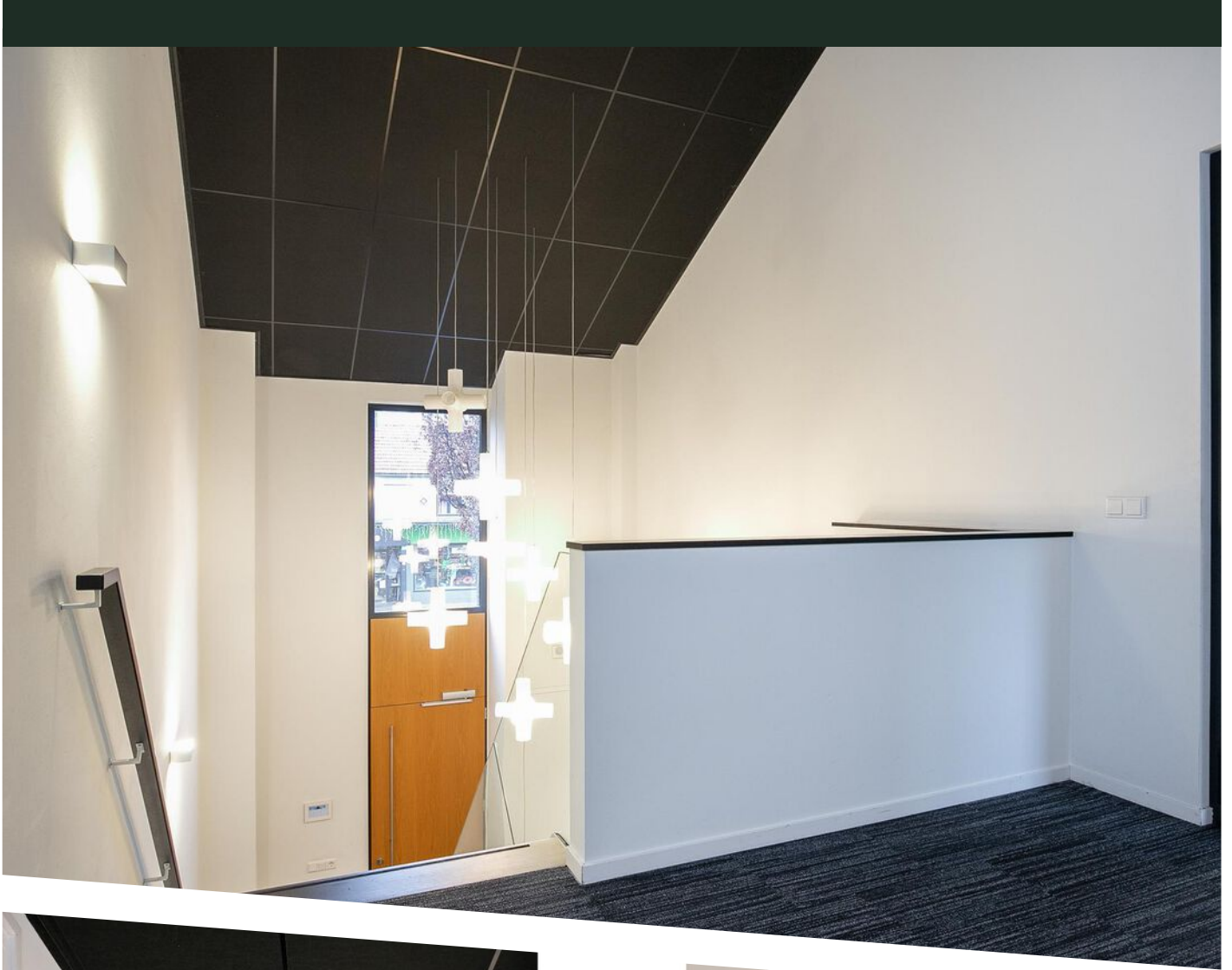
## **Huurcontract en algemene bepalingen**

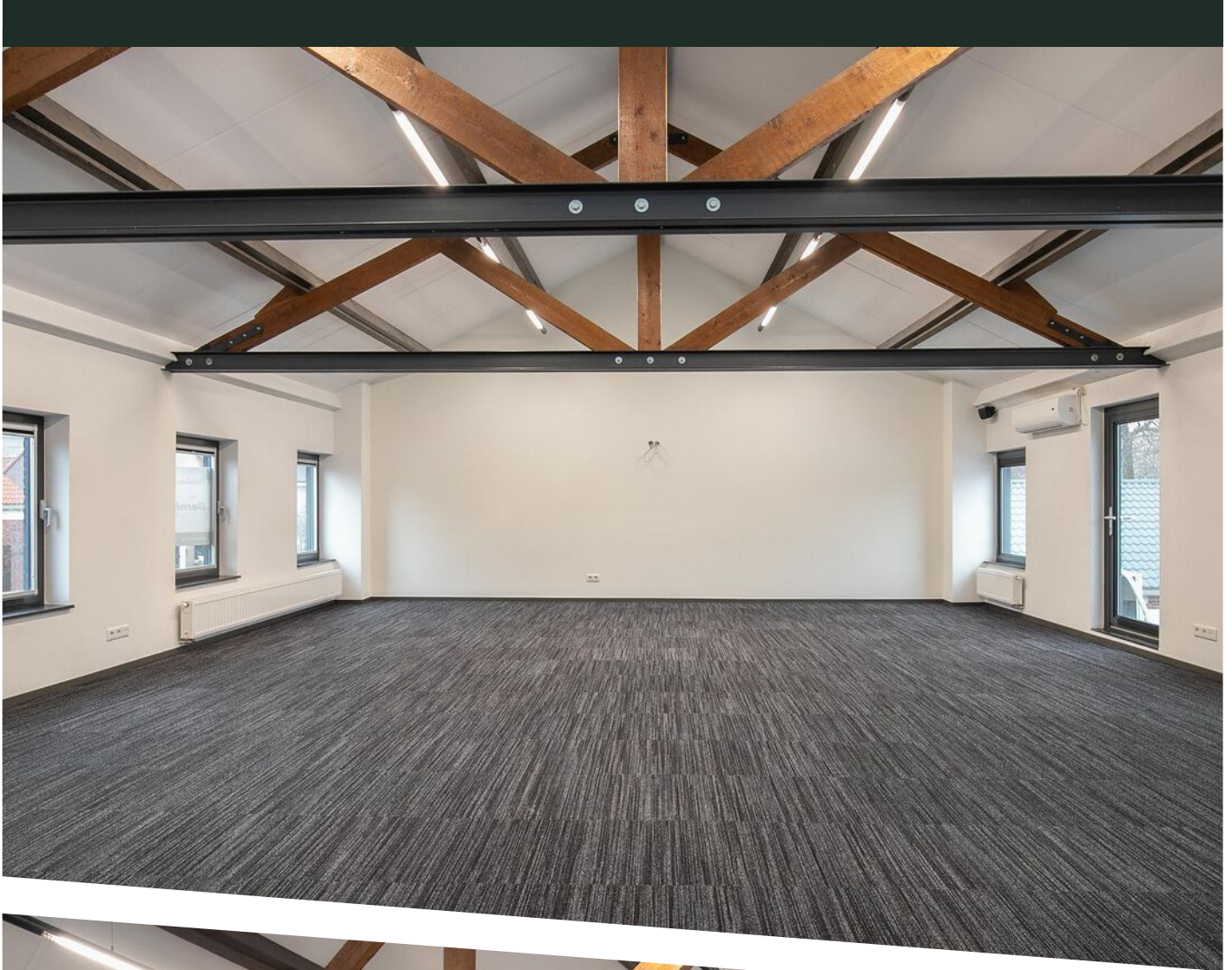
### **kantoorruimte**

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 gedeponeed bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar zijn ingeschreven onder nummer 15/20, gehanteerd worden.

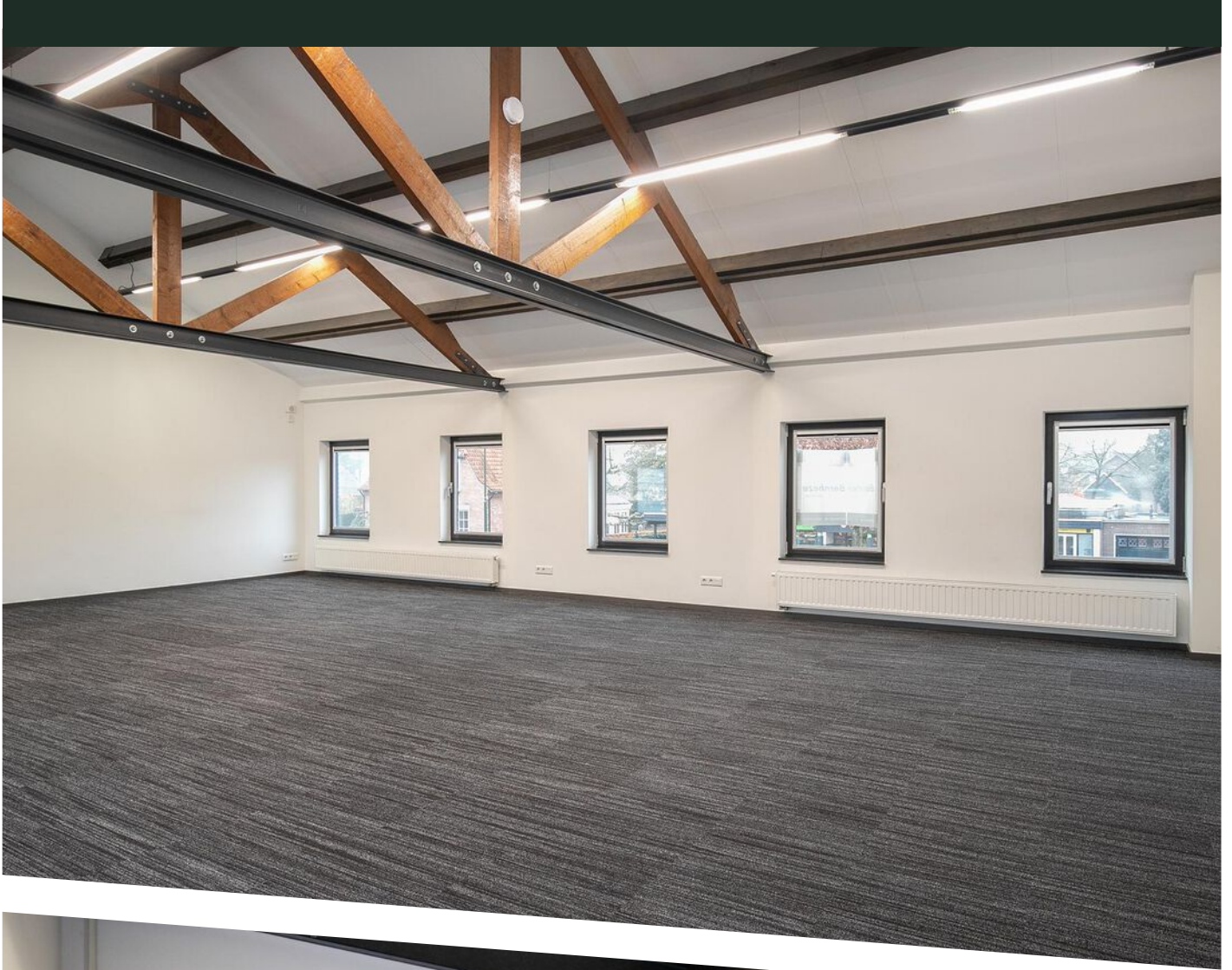


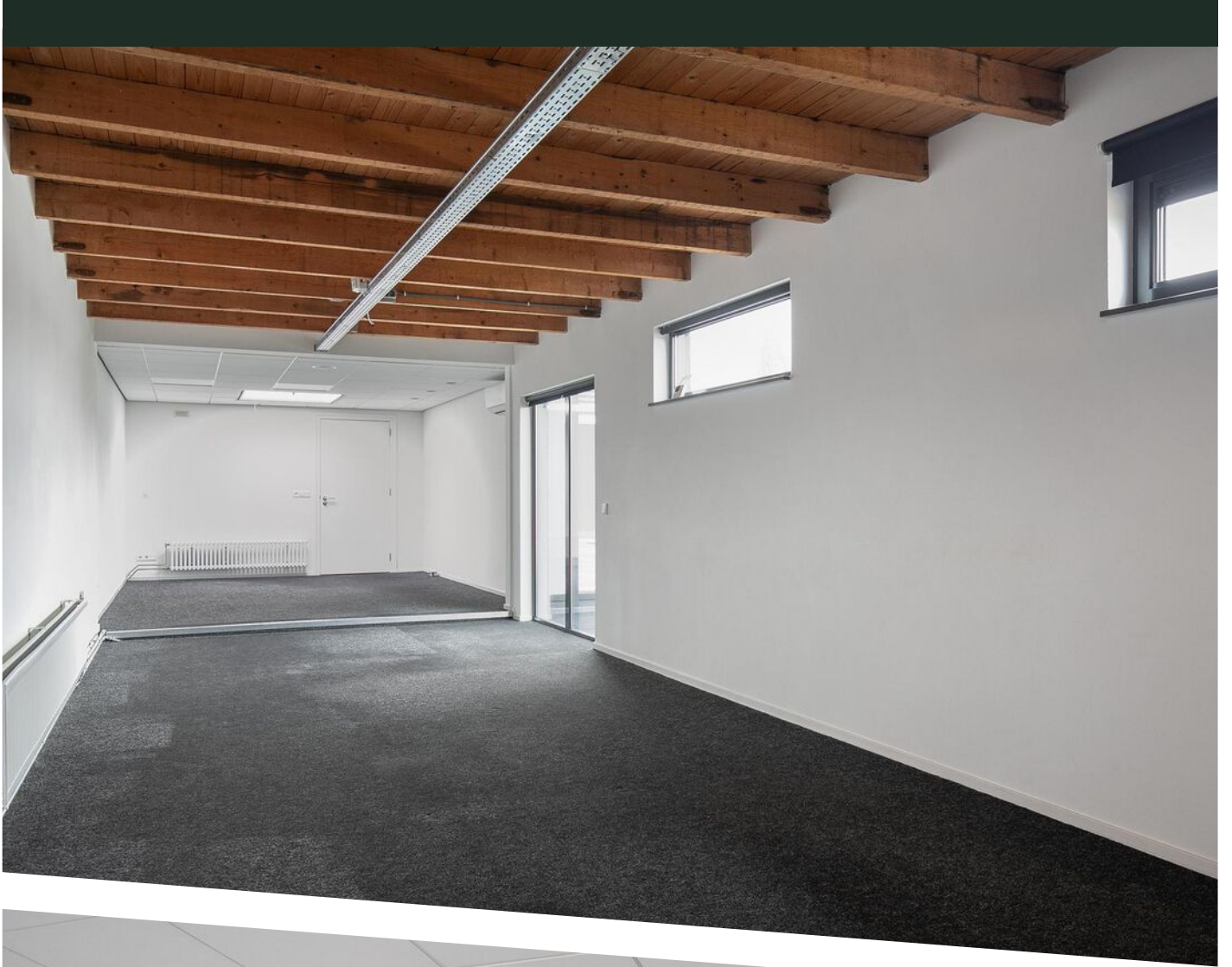






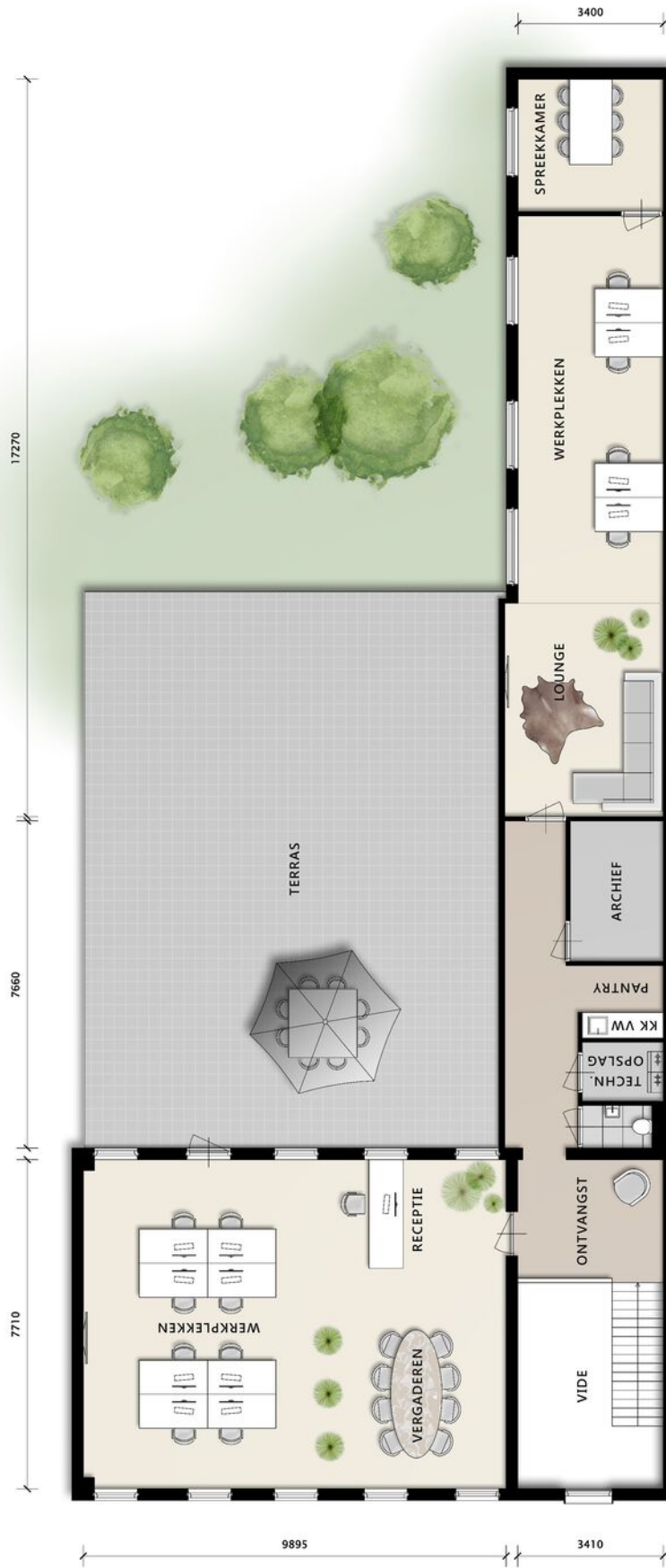













# PLATTEGROND



0 5 10 15 20 25m

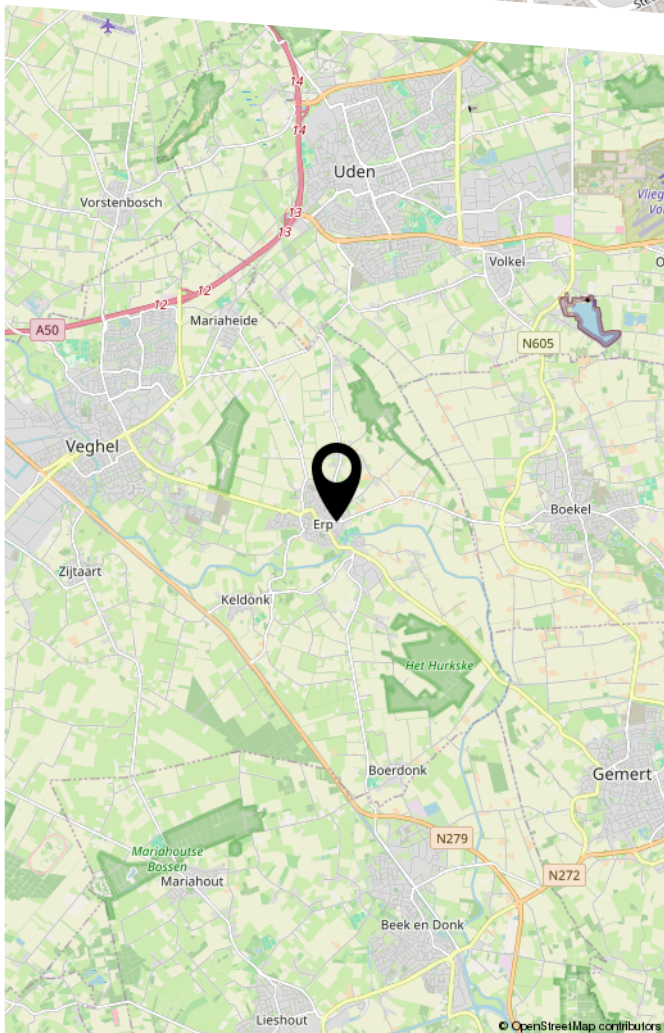
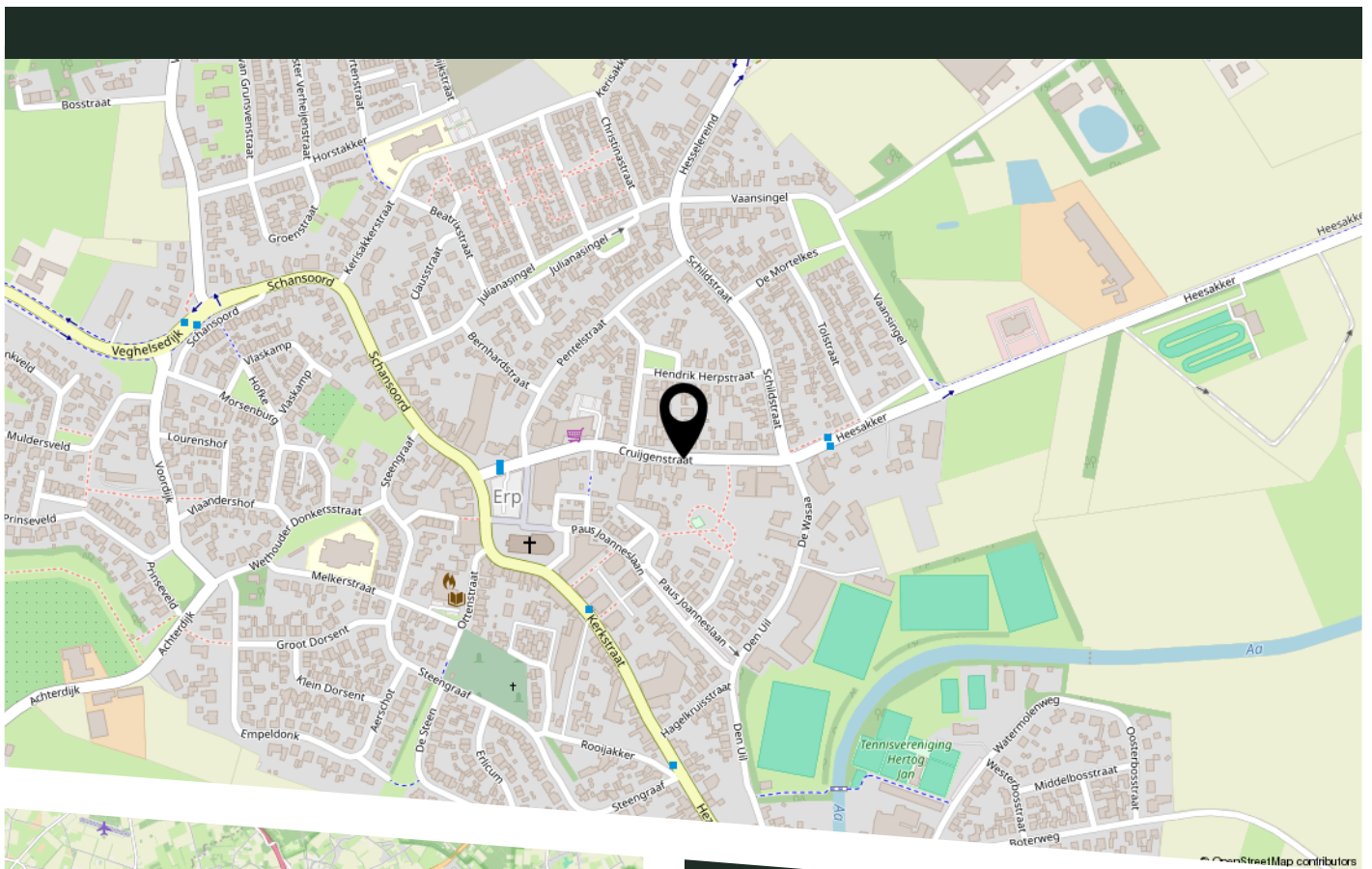
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Erp	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie M	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 1319	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 december 2023  
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





Enkelbestemming – Gemengd



Functieaanduiding – Specifieke vorm van detailhandel – detailhandel op de verdieping

# BESTEMMINGSPLAN



## **artikel 9 Gemengd**

Toelichting bekijken

### **• 9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen, per bouwperceel zijn maximaal 1 woning of 2 gestapelde woningen uitgezonderd op de eerste bouwlaag toegestaan, tenzij meer bestaande woningen aanwezig zijn, dan geldt het maximum aantal bestaande woningen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a zijn ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal gestapelde woningen niet op eerste bouwlaag' niet meer gestapelde woningen toegestaan dan is aangegeven op de verbeelding;
- c. dienstverlening;
- d. bedrijven die zijn genoemd in de als bijlage opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2 met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', voor detailhandel met uitzondering van een supermarkt, uitsluitend op de begane grond;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', voor een supermarkt, uitsluitend op de begane grond;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer', voor perifere detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel op de verdieping', voor detailhandel op de verdieping;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstof zonder lpg', voor een verkooppunt voor motorbrandstof zonder lpg;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1a, horeca tot en met categorie 1a, uitsluitend op de begane grond;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1b, horeca tot en met categorie 1b, uitsluitend op de begane grond;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1d, horeca tot en met categorie 1d, uitsluitend op de begane grond;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht' geldt het bepaalde in artikel [28.3](#);
- n. kantoor;
- o. maatschappelijke voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- p. tuinen, erven en terreinen;
- q. parkeervoorzieningen;

- r. groenvoorzieningen;
- s. voorzieningen van algemeen nut;
- t. wegen, straten en paden;
- u. waterlopen en waterpartijen;
- v. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- w. 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.

met dien verstande dat de functies zoals genoemd in sub c t/m h en horeca van de categorie 1d uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond.

- **9.2 Bouwregels**

- **9.2.1 Algemeen**

Op of in de in 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

- **9.2.2 (Hoofd)gebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen en/ of woningen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.

- **9.2.3 Bijbehorende bouwwerken**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. binnen de aanduiding 'bijgebouwen' mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan 80%.
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk binnen de aanduiding 'bijgebouwen' mag niet meer bedragen dan 4 m<sup>1</sup>;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk binnen de aanduiding 'bijgebouwen' mag niet meer bedragen dan 7 m<sup>1</sup>;
- e. de goot- en bouwhoogte binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.

- **9.2.4 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 m<sup>1</sup> bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorste bouwvlakgrens mag niet meer dan 2 m<sup>1</sup> bedragen;
- c. de hoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag niet meer dan 8 m<sup>1</sup> bedragen;
- d. de hoogte van de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak mag niet meer dan 5 m<sup>1</sup> bedragen;
- e. de hoogte van de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak mag niet meer dan 2,5 m<sup>1</sup> bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder sub e is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' een overkapping toegestaan met een maximale hoogte van 6 m<sup>1</sup>;
- g. in afwijking van het bepaalde onder sub e is ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' een onderdoorgang toegestaan met een maximale hoogte van 4 m<sup>1</sup>.

- **9.3 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.

- **9.4 Wijzigingsbevoegdheid**

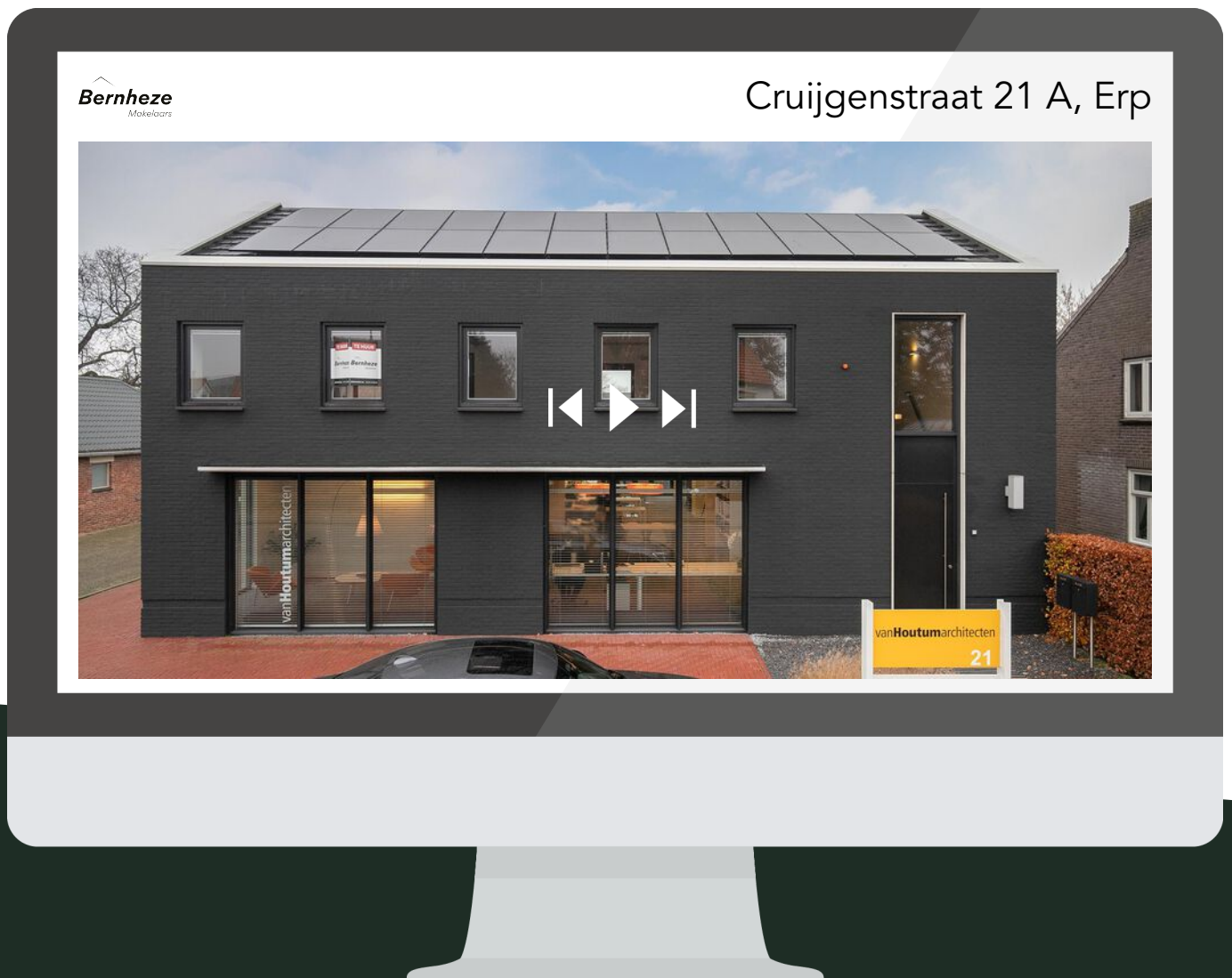
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de 'wro - zone - wijzigingsbevoegdheid 1' een nieuwe woning te realiseren, waarbij voldaan dient te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. het persoonsgebonden overgangsrecht zoals opgenomen in artikel 28.3 dient beëindigd te zijn;
- b. er mag maximaal 1 extra woning worden toegevoegd, uitsluitend binnen het bestaande bouwvlak;
- c. de woningtypes vrijstaand, twee-aaneen en aaneengebouwd zijn toegestaan;
- d. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan reeds is aangegeven op de verbeelding;

- 
- e. door middel van specifiek onderzoek dient te worden aangetoond, dat voldaan wordt aan de relevante (milieuhygiënische) wet- en regelgeving;
  - f. voor het overige dient voldaan te worden aan artikel 9 (Gemengd).

# BEKIJK DIT PAND ONLINE!

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



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](mailto:info@bernheze.nl)  
[www.bernheze.nl](http://www.bernheze.nl)