

## **Te Huur** **Wijchen, Kruisbergseweg 50**

### **Kantoorgebouw**

Vloeroppervlakte : Ca. 165 m<sup>2</sup> kantoorruimte.  
Huurprijs : € 80,- excl. btw per m<sup>2</sup> per jaar.



## **Object**

Ruim kantoorgebouw met meerdere multifunctionele (kantoor)ruimten gelegen nabij het centrum van Wijchen.

## **Omgeving**

Het kantoorgebouw is gesitueerd in Wijchen ten noorden van het centrum. De directe omgeving van het kantoorgebouw wordt gekenmerkt door een concentratie van woonbebouwing aangevuld met enkele kantoorgebouwen en detailhandelsvestigingen zoals naastgelegen Boerenbondwinkel.

## **Bereikbaarheid**

Het kantoorgebouw is gelegen nabij de Hoefsestraat welke als onderdeel van de hoofdontsluiting aansluiting geeft op de provinciale weg N326 vanwaar de op- en afritten van de autosnelwegen A50 (Eindhoven-Nijmegen) en A73 (Nijmegen-Venlo) zijn te bereiken.

De bereikbaarheid met zowel het openbaar als het eigen vervoer is goed te noemen. Nabij de locatie bevindt zich een halte van het regionale busvervoer alsmede het treinstation.

## **Parkeren**

Er is een enkele parkeerplaats op eigen terrein aanwezig. In de nabijheid zijn voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig.

## **Plaatselijk bekend**

Kruisbergseweg 50  
6601 DD Wijchen

## **Indeling object**

Begane grond: Entree met toilet, keuken en diverse multifunctionele kantoorkamers.

Eerste verdieping: Diverse kantoorkamers en een badkamer.

## **Oppervlakteverdeling:**

Begane grond: ca. 107 m<sup>2</sup>

1<sup>e</sup> Verdieping: ca. 58 m<sup>2</sup>

Totaal: ca. 165 m<sup>2</sup>

## **Opleveringsniveau**

De kantoorrymten zijn voorzien van deels tapijt en deels vloertegels, systeemplafonds, kabelgoten ten behoeve van databekabeling, zonwering en een alarminstallatie. De keuken is voorzien van een close-in boiler (Daalderop). De badkamer is voorzien van een CV installatie (Remeha). Het toilet is gedeeltelijk betegeld.

**Huurprijs**

€ 80,- excl. btw per m<sup>2</sup> per jaar.

**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.

**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 bedrijfsruimte**

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 11 juli 2003 zijn gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar zijn ingeschreven onder nummer 72-2003, gehanteerd worden.

Voor nadere informatie en een eventuele bezichtiging kunt u contact opnemen met:

Bernheze makelaars & adviseurs | Bitswijk 10 | 5401 JB Uden | 0413-24 38 18 |  
[www.bernheze.nl](http://www.bernheze.nl)

### Mark van Nunen

Schrijf u kosteloos in voor onze zoekservice op [www.bernheze.nl](http://www.bernheze.nl),  
u bent dan altijd op de hoogte van het nieuwste aanbod.

Volg ons

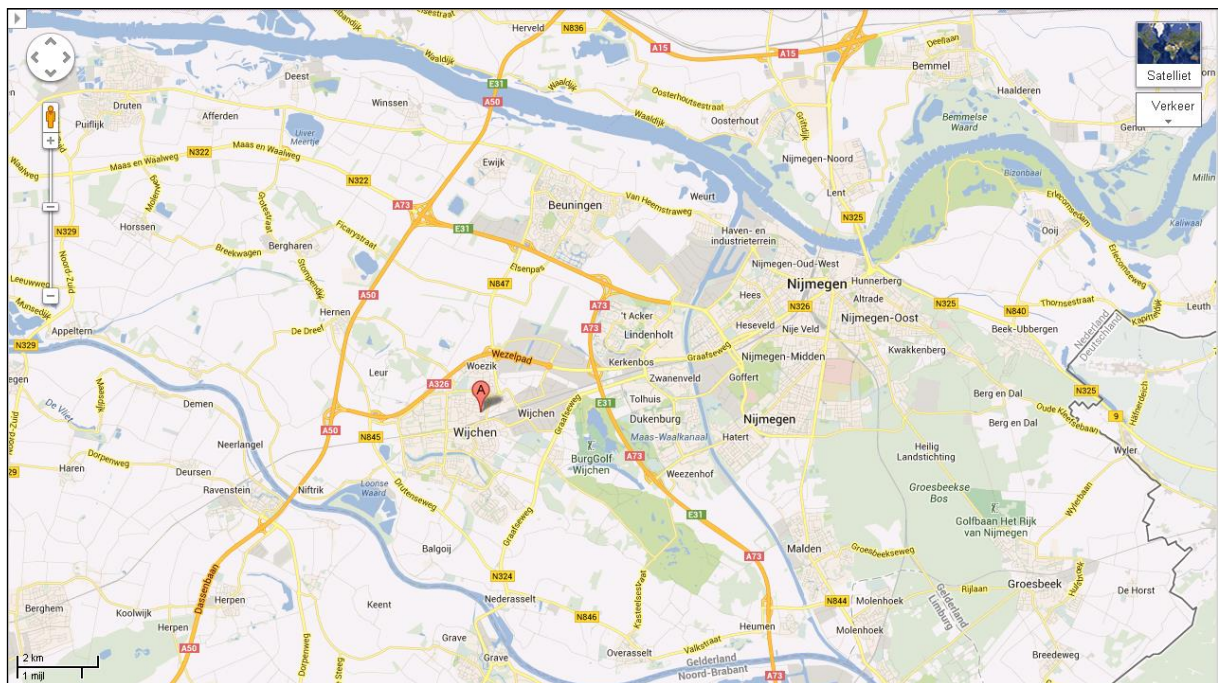
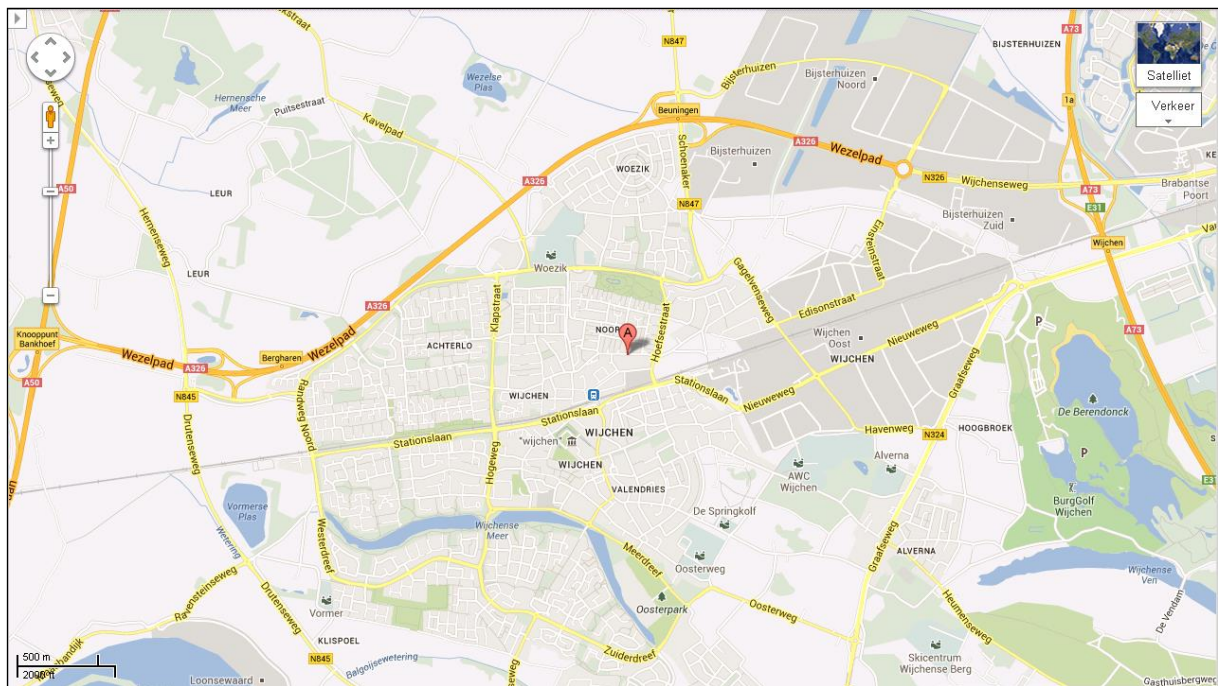


#### Noot

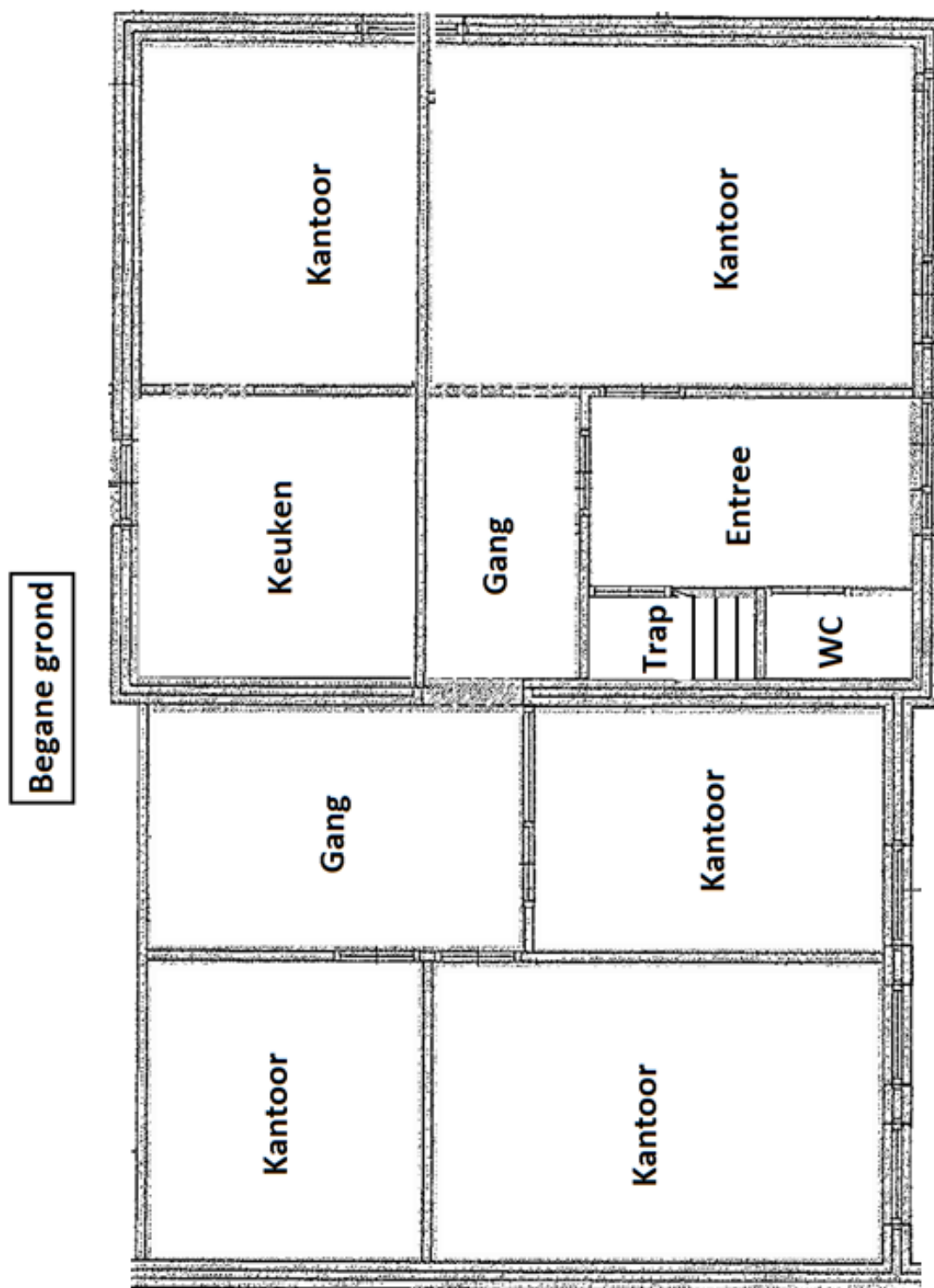
- Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
- Deze informatie is met zorg samengesteld en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.
- Voor afwijkingen met betrekking tot de werkelijkheid aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.
- Wij behouden ons het recht voor dat eigenaar toestemming moet verlenen voor dat er sprake kan zijn van een overeenkomst.
- Toelichtingsclausule 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*.



## Plattegrond omgeving



## Tekening (begane grond)





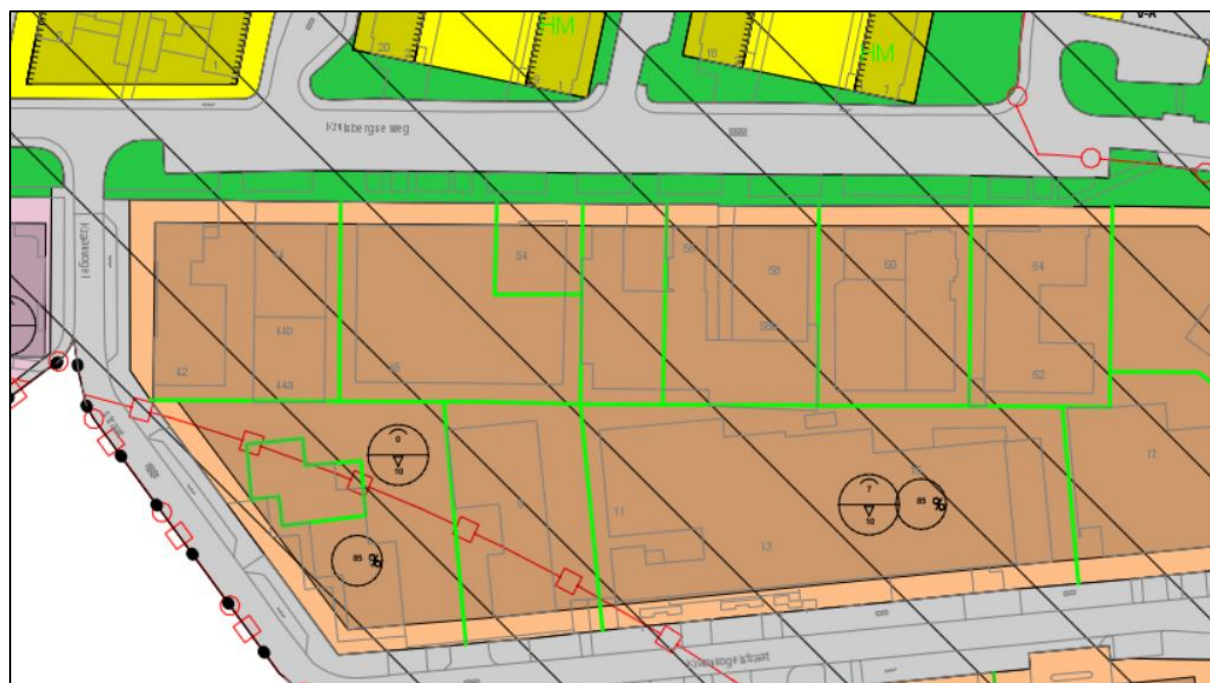
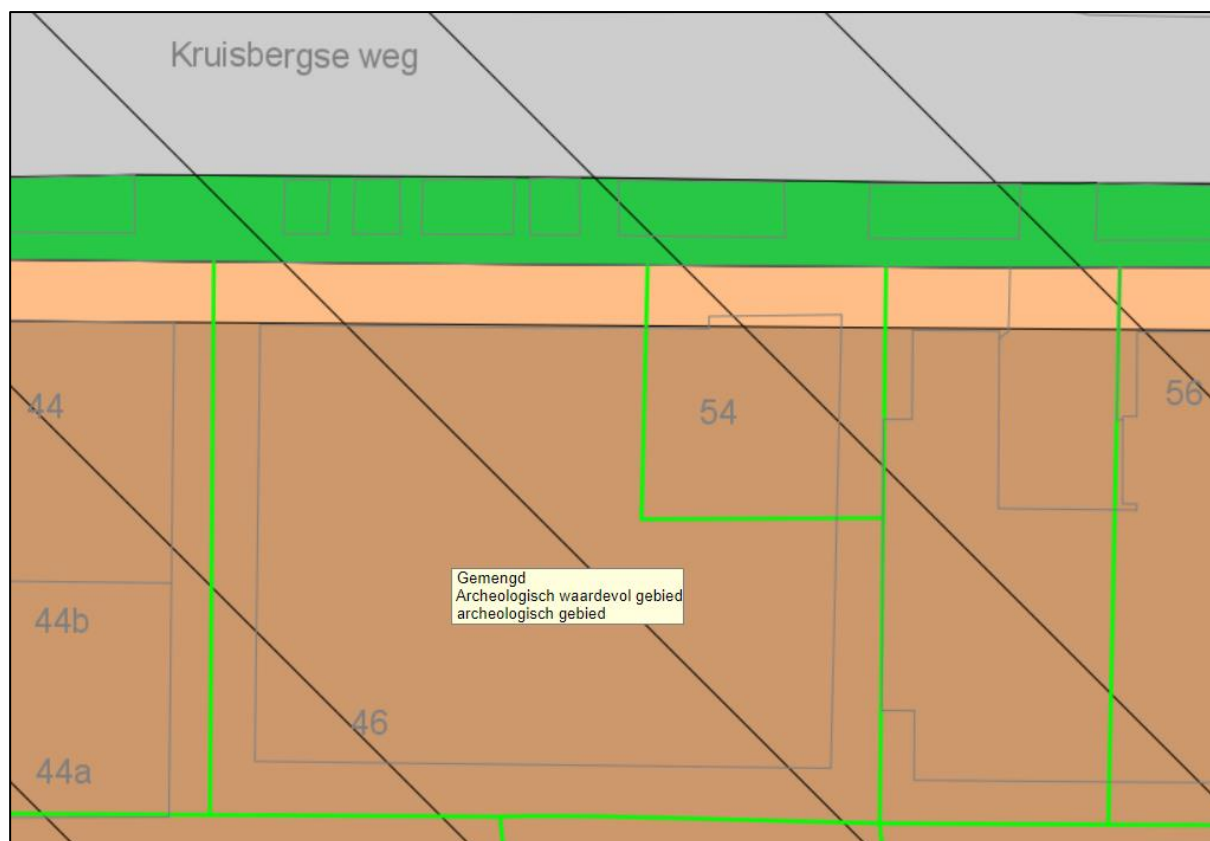
## Fotobijlage







## Bestemmingsplangegevens



## ARTIKEL 7. GEMENGD (GD)

### 7.1. Doeleinden

De op de plankaart voor "Gemengd" (GD) aangewezen gronden zijn zijn bestemd voor gemengde doeleinden in de vorm van :

- bedrijven;
  - detailhandel;
  - zakelijke en maatschappelijke dienstverlening;
  - wonen;
  - nutsvoorzieningen;
  - waterhuishoudkundige voorzieningen;
- een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

**7.1.1.** Voorts geldt ten aanzien van de in artikel 7.1 omschreven doeleinden dat:

- a. de gronden zijn bestemd voor bedrijven als vermeld onder milieucategorie 1 en 2 in de "staat van bedrijfsactiviteiten A";
- b. ter plaatse van de aanduiding "(bvi)" voedingsindustrie en ter plaatse van de aanduiding "(bsl)" slachterij op de plankaart, de gronden tevens zijn bestemd voor de aangegeven bedrijfsactiviteit;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "(dh)" op de plankaart de gronden tevens zijn bestemd voor de detailhandelsactiviteiten in de omvang van het ter plaatse bestaande winkelvloeroppervlak;
- d. uitsluitend ter plaatse van de volgende aanduidingen op de plankaart:
  - (bga) garagebedrijf met tankstation"(bts)";
  - (dhbm) bouwmarkt;
  - (dhrh) rijwielhandel;
  - (dhdz) doe het zelf, tuin- en dierbenodigdheden;de gronden tevens zijn bestemd voor de aangegeven bedrijven en/of detailhandelsactiviteit in de omvang van het ter plaatse bestaande winkelvloeroppervlak;
- e. detailhandel uitsluitend is toegestaan in de begane grondbouwlagen;
- f. de vestiging van een supermarkt niet is toegestaan;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "(dv)" op de plankaart de gronden tevens zijn bestemd voor zakelijke dienstverlening en/of maatschappelijke dienstverlening in de omvang van het ter plaatse bestaande bedrijfsvloeroppervlak;
- h. wonen uitsluitend is toegestaan in de vorm van bedrijfswoningen behorende bij ter plaatse gevestigde bedrijven, daar waar op de plankaart een aanduiding "(bw)" is aangegeven, met dien verstande dat per aangegeven aanduiding maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;

### 7.2. Bouwen

**7.2.1.** Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 7.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

**7.2.2.** Ten aanzien van gebouwen geldt dat:

- a. deze binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. ondergeschikte bouwdelen alsmede luifels ten behoeve van het tankstation "(bts)" tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
  2. het bouwvlak mag worden overschreden ten behoeve van luifels anders dan hierboven bedoeld onder 1.; de (nok)hoogte en diepte van deze luifels mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 4 m en 1,5 m
- b. de goothoogte en de (nok)hoogte maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte respectievelijk (nok)hoogte bedraagt;
- c. het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage niet wordt overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a gebouwen voor nutsvoorzieningen, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan, met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 10 m<sup>2</sup> en de (nok)hoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;

- e. de (nok)hoogte van luifels ter plaatse van de aanduiding “(bts)” maximaal 6 m bedraagt en de oppervlakte maximaal 80 m<sup>2</sup>.

**7.2.3.** Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat::

- a. de hoogte voor terreinafscheidingen binnen het bouwvlak maximaal 2 m bedraagt;
- b. terreinafscheidingen buiten het bouwvlak uitsluitend mogen worden uitgevoerd met een constructie die vanaf 1 m hoogte voor minimaal 90% open is;
- c. de hoogte voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, in de vorm van licht- en/of vlaggenmasten maximaal 9 m bedraagt;
- d. de hoogte voor overige niet eerder genoemde bouwwerken geen gebouw zijnde maximaal 3 m bedraagt.

### 7.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:

- a. van het bepaalde in artikel 7.1.1 onder a teneinde bedrijfsvestigingen toe te staan die niet zijn genoemd onder milieucategorie 1 en 2 in de “staat van bedrijfsactiviteiten A”, maar die qua aard en invloed op de omgeving hiermee zijn gelijk te stellen;
- b. van het bepaalde in artikel 7.1.1 onder c en d teneinde een grotere oppervlakte detailhandel toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:
  - de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 10 % van het bestaande winkelvloeroppervlak;
  - de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen;
  - er dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen;
  - de grotere oppervlakte mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het voorzieningenniveau binnen het verzorgingsgebied binnen de kern Wijchen;
  - supermarkten zijn niet toegestaan;
- c. van het bepaalde in artikel 7.2.2 onder c teneinde een grotere bebouwde oppervlakte per bouwperceel toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
  - er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- d. van het bepaalde in artikel 7.2.3 teneinde een afwijkende maatvoering voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:
  - tegen deze hoogte bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
  - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
  - er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving.

### 7.4. Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan wijzigen teneinde in afwijking van het bepaalde in artikel 7.1.1 onder c nieuwe detailhandelvevestigingen toe te staan en/of in afwijking van het in artikel 7.1.1 onder d bepaalde andere vormen van detailhandel toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- supermarkten zijn niet toegestaan;
- de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen;
- er dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen;
- de vestiging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het voorzieningenniveau binnen het verzorgingsgebied binnen de kern Wijchen.