



Huurprijs € 1.650 p./m.

WINKELRUIMTE | BEST

Koningin Julianaweg 35



Van den Berk & Kerkhof
laat u graag kennismaken met dit...

MOOIE WINKELPAND

Kenmerken

Bestaande uit
Overig

Winkelruimte: ca. 106 m² bvo
NIET met BTW belast.

Opgetrokken uit steen. De vloer is uitgevoerd in beton. De kozijnen zijn van hout met isolerende beglazing. Deze beglazing betreft gelaagd veiligheidsglas. De wanden in de winkelruimte zijn voorzien van gedeeltelijk stucwerk en gedeeltelijk schoon metselwerk. De vloer is geheel betegeld met dubbelhard gebakken tegels (30 x 30 cm kleur grijs). Fontbreedte ca. 5,20 meter en de totale breedte van het pand is 7,50 meter. De hoofdingang van de winkelruimte is gelegen aan de Koningin Julianaweg. Boven het plafond (ca. 190 m²) bevindt zich al het installatiewerk, te denken aan elektra, internet, geluidsinstallatie e.d. De winkelruimte is volledig geïsoleerd met vloer-, muur- en dakisolatie. Tevens is de fundering geïsoleerd.

Inrichting:

- entree;
- winkelruimte met tegelvloer, stucwerk wanden, systeemplafond, heater (via CV), TI-inbouwarmaturen, meterkast (13 groepen en 3 krachtgroepen), werkkast;
- sanitaire voorziening met één vrijhangend toilet en mogelijkheden voor meerdere sanitaire plekken.

Oppervlakte

ca. 106 m² bvo winkelruimte

Installaties

Het bedrijfspannend beschikt over de volgende technische of overige voorzieningen:

- luchtverwarming door middel van heater;
- brandpreventie: noodverlichting, twee brandslanghaspels en vluchtwegen aan de voor- en achterzijde;
- centraal bediende verlichting met LED armaturen, alle armaturen zijn separaat aangesloten op stopcontacten boven het systeemplafond;
- telefoon / internet / tv-radio via glasvezel;
- elektrische installatie 220 en 380 V.

Overige beveiliging

Het bedrijfspannend beschikt over de volgende beveiligingskenmerken:

- hang en sluitwerk met een politiekeurmerk;
- glas in dubbel gelaagd veiligheidsglas.

Kadastrale gegevens

Gemeente Best sectie C nummer 4624 indexnummer A4.

Nutsvoorzieningen

Het object is aangesloten op voorzieningen als water, elektra, aardgas, riolering en glasvezel.

Staat van onderhoud

Het object verkeert in een goede staat van onderhoud.

Parkeermogelijkheden

De parkeermogelijkheden in de omgeving van dit bedrijfsobject zijn goed. Aan de voorzijde bevindt zich een 2-uurs blauwe zone en aan de overzijde van de Koningin Julianaweg betreft het vrij parkeren.

Bereikbaarheid

Het object is uitstekend bereikbaar via de openbare weg. Het snelwegennet is op korte afstand gelegen en de openbare vervoersvoorzieningen zijn nabijgelegen. De bushalte bevindt zich op 20 meter afstand, maar ook het NS-stations is snel te bereiken.

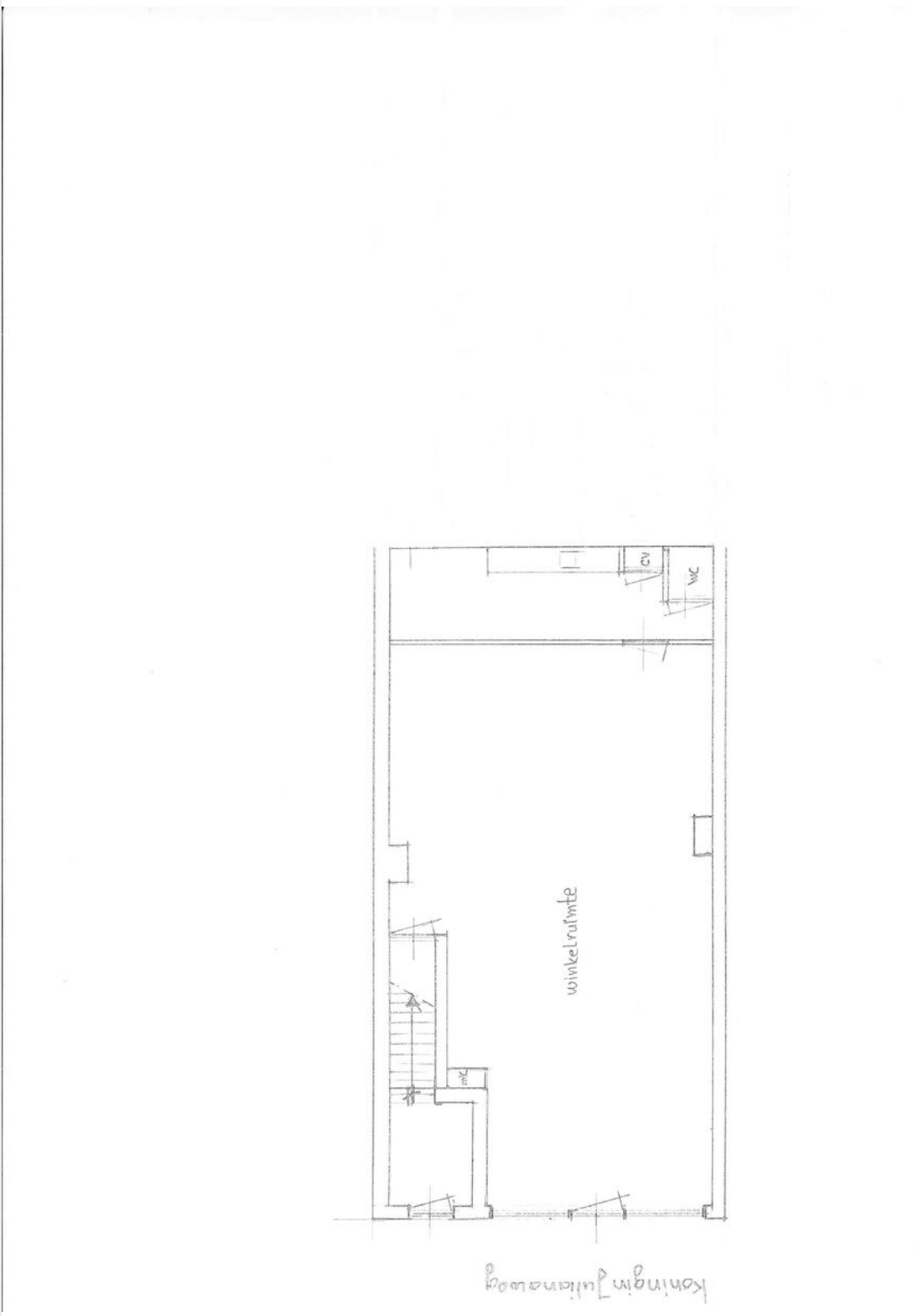
Beschikbaarheid

Dit object is in overleg op korte termijn beschikbaar.

Conclusies voor de huurder

Het gebouw is bij uitstek geschikt voor detailhandel (food en non food).

Plattegrond



Begane grond

Kadaster & Locatie



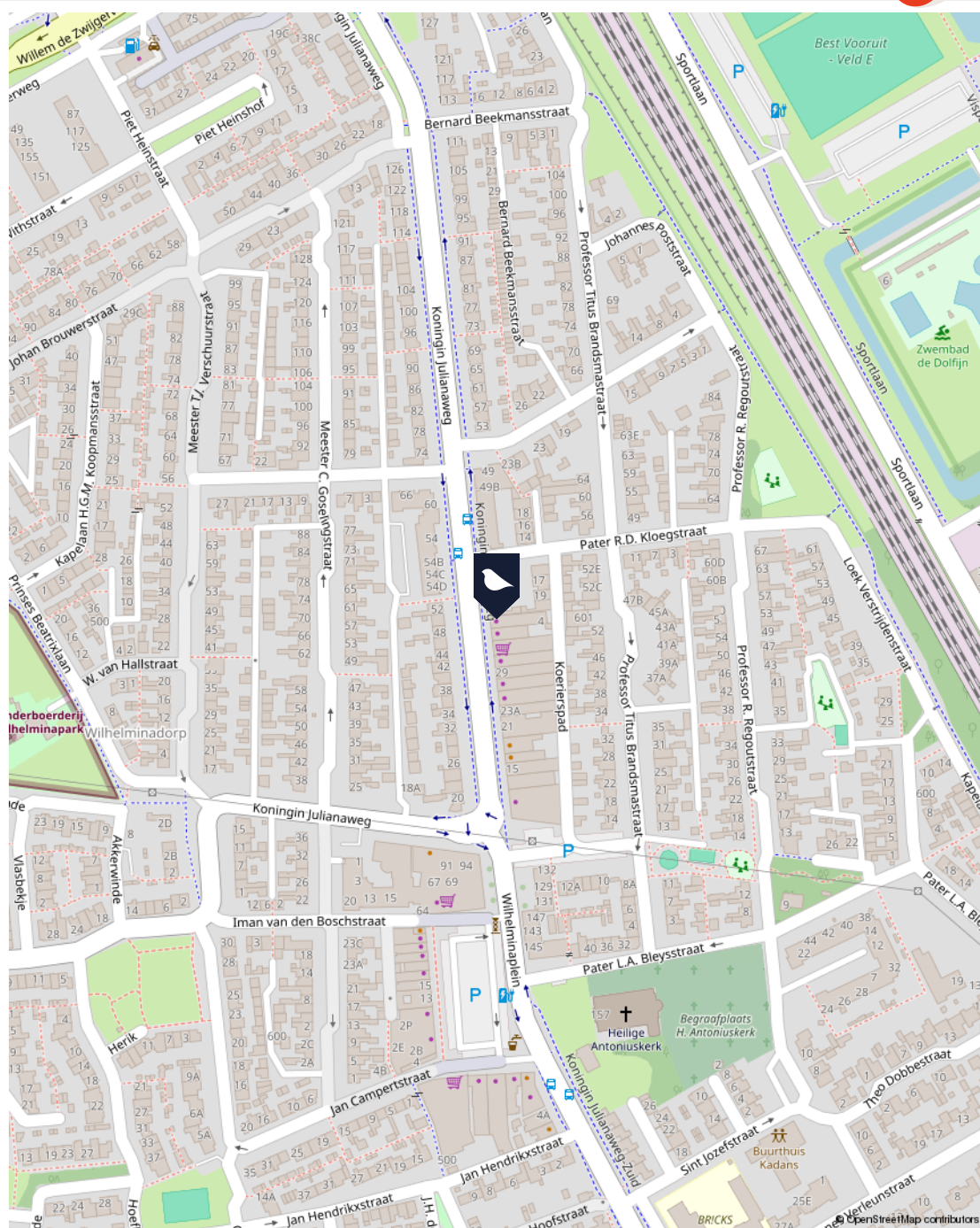
Kadastrale gemeente
Best

Sectie en perceel
**C 4624 indexnummer
A4**

**Wordt dit
de nieuwe
locatie?**



In de omgeving



Het gebouw is gelegen aan Koningin Julianaweg 35 op goede winkelstand te Best. Het gebied wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door woningen, winkels en horeca. winkelcentrum "Wilhelminadorp" betreft een goed bezocht winkelcentrum in Best, door het aantrekkelijke winkelaanbod en royale parkeermogelijkheden direct voor de winkels. Vele winkels zijn hier al decennia lang gevestigd, wat duidt op een goede locatie.

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!



Huub Coppelmans RT RM

NVM makelaar-taxateur o.z. | onteigeningsdeskundige

T 06 - 53 14 64 10

E h.coppelmans@berkkerkhof.nl



Stephanie van den Hurk

Commercieel medewerkster binnendienst

T 0499 - 37 55 65

E s.vandenhurk@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS



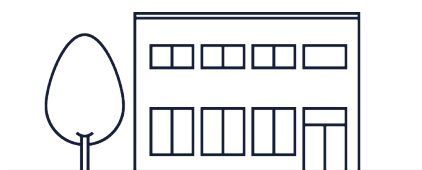
Vestiging Aarle-Rixtel

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

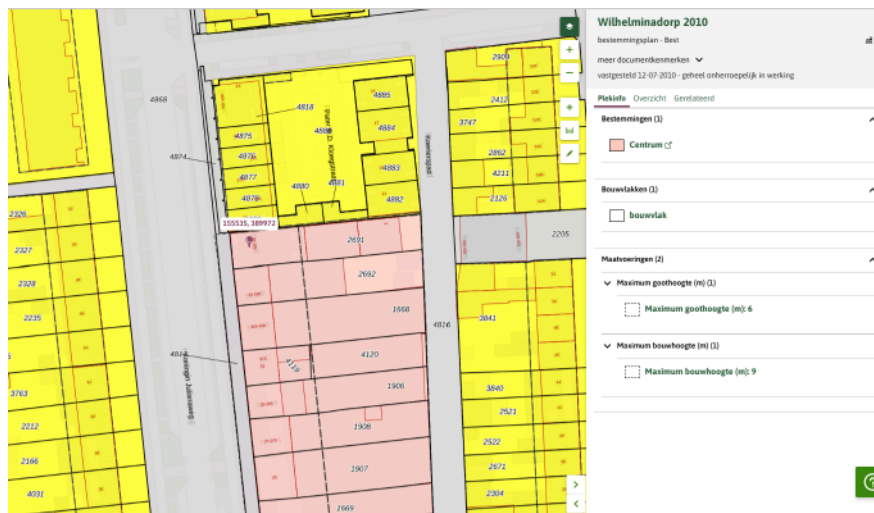
Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.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



Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!



Bijlage: Bestemmingsplan



Het object is gelegen in het bestemmingsplan "Wilhelminadorp 2010" van de gemeente Best en heeft daarin de bestemming "Centrum", met bouwvlak.

Het plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juli 2010. Het object is binnen dit kader te gebruiken ten behoeve van de uitoefening van een detailhandelsbedrijf of een dienstverlenend bedrijf.

Artikel 5 Centrum

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen in een woning uitsluitend op de verdieping;
- b detailhandel;
- c dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling;
- d ter plaatse van de aanduiding 'horeca': uitsluitend horecabedrijven in categorie B, C en D;
- e ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding luifels': luifels
- f bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, groen, speelvoorzieningen, water, tuinen en erven.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b Het bouwvlak mag voor niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd.
- c De goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte'.
- d De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte'.
- e De dakhelling van een gebouw bedraagt ten minste 30⁰ en ten hoogste 65⁰.
- f Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de voorgevel van de hoofdgebouwen gericht te zijn naar de aangegeven gevellijn.
- g Benedenmaaiveld mogen parkeervoorzieningen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a de situering en afmetingen van bouwwerken;
- b de kapvorm van gebouwen;
- c de aanleg van laad- en losruimte van voldoende omvang op eigen terrein;

Indien zulks noodzakelijk is:

- 1 ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- 2 in verband met de verkeers-, sociale en brandveiligheid;
- 3 voor een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing in de omgeving en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
- 4 met het oog op de bezonning ten opzichte van (de bebouwing van) de aangrenzende gronden.

5.4 Ontheffing van de bouwregels

5.4.1 Ontheffingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.2.1 onder a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a De geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

- b De gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen ten hoogste gelijk zal zijn aan de oppervlakte van het bouwvlak.
- c Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1 het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2 de verkeersveiligheid;
 - 3 de sociale veiligheid;
 - 4 de milieusituatie;
 - 5 de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende bepalingen:

- a Het maximale winkelvloeroppervlak dat wordt gebruikt voor (een) supermarkt(ten) mag niet meer bedragen dan 2.000 m².
- b Het maximale oppervlak dat wordt gebruikt voor dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen mag niet meer bedragen dan 700 m², waarvan maximaal 400 m² bebouwd.
- c De verkoopruimten van detailhandel en de ruimten van dienstverlening en horecabedrijven, waarin contact met het publiek plaatsvindt, mogen uitsluitend op de begane grond worden gesitueerd.
- d Wonen is uitsluitend toegestaan op de verdieping.
- e Het is niet toegestaan de (vrijstaande) bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.
- f Detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan.
- g Het gebruiken van een gebouw als seksinrichting is niet toegestaan.

5.5.2 Aan-huis-verbonden beroepen

Voor het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven gelden de volgende bepalingen:

- a De vloeroppervlakte voor aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven in de woning en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte tot een maximum van 80 m².
- b Detailhandel is niet toegestaan.

5.6 Ontheffing van de gebruiksregels

5.6.1 Verkoopvloeroppervlakte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.5.1 onder a voor de uitbreiding van het winkelvloeroppervlakte van supermarkten tot maximaal 2.500 m², mits op eigen terrein dan wel op de direct aanliggende gronden voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Wijzigen ten behoeve van verwijderen aanduiding 'horeca'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'horeca' binnen de bestemming te wijzigen in een bestemming zonder functieaanduiding indien de horeca-activiteiten zijn beëindigd.

5.7.2 Wijzigen ten behoeve van toevoegen aanduiding 'horeca'

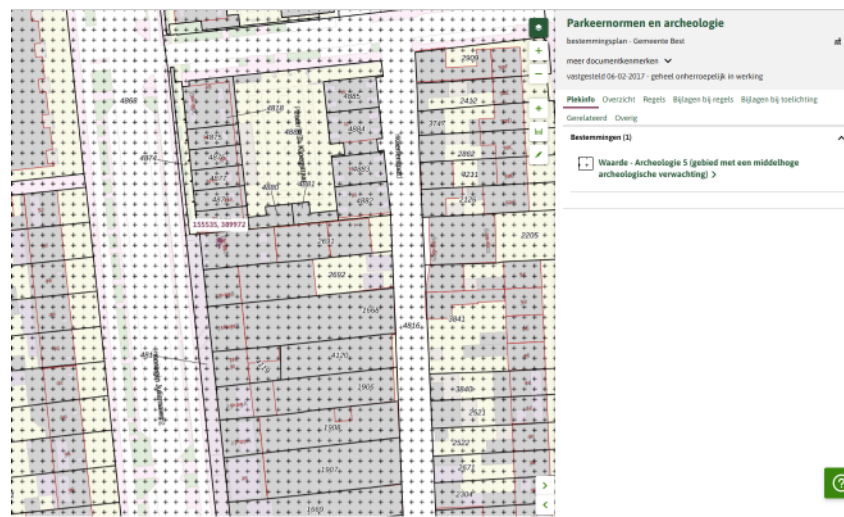
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden binnen het bouwvlak te wijzigen ten behoeve van de vestiging van een horecabedrijf, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a De wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast ten behoeve van de vestiging van horeca-activiteiten behorende tot categorie C en D.
- b Er mag geen verstoring plaatsvinden in de evenwichtige opbouw van de voorzieningstructuur van de centrumfunctie van de wijk.
- c Er mogen geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- d Wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.

- e Voorzien dient te worden respectievelijk te zijn in voldoende parkeergelegenheden op eigen terrein dan wel op de direct aanliggende gronden.



Bijlage: Bestemmingsplan



Tevens is het object gelegen in het bestemmingsplan "Veegplan 2017" van de gemeente Best en heeft daarin de gebiedsaanduiding "overige zone - veegplan 2017 - Wilhelminadorp 2010". Het plan is nog in voorontwerp.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 5 (gebied met een middelhoge archeologische verwachting)

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

7.1.2

Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

7.2 Bouwregels

Binnen het gebied met 'Waarde - Archeologie 5' mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft:

1. met een oppervlakte van maximaal 2.500 m², of;
2. met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en een verstoringsdiepte van minder dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, of;
3. met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en een verstoringsdiepte van minder dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - esdekken agrarisch', of;
4. dat betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, dan wel niet meer dan 2,5 m uit de bestaande fundering wordt gebouwd.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden voorkomende bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouwplan) monumenten in de bodem worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

7.4.1 Bouwverbod

Indien uit het (archeologisch) onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 7.4 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

7.4.2 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een afwijking van de bouwregels als bedoeld in lid 7.4 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door afwijking van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.5.1 Verbod

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren:

1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
2. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
3. het ophogen en egaliseren van gronden;
4. het verlagen van het waterpeil;
5. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
6. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
7. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
8. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
9. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;

indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 2.500 m².

7.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

1. het normale onderhoud en/of beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
2. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
3. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
4. binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd;
5. voor zover het in artikel 7.5.1 onder 1 genoemde werken en werkzaamheden betreft, worden uitgevoerd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - esdekken agrarisch' en een verstoringdiepte hebben van minder dan 0,5 m onder maaiveld.

7.5.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning wordt verleend indien is gebleken dat:

1. de in lid 7.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, en
2. vooraf door de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, waarbij:
 - a. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld, of;
 - b. er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;
 - c. de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad;
3. voor zover de in lid 7.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouwplan) monumenten in de bodem worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

7.5.4 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.5.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

7.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

7.6.1 Verbod

Het is verboden binnen de met 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 2.500 m² en de diepte meer dan 0,3 m onder maaiveld bedraagt, met dien verstande dat deze toegestane verstoringsdiepte ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - esdekken agrarisch' maximaal 0,5 m bedraagt.

7.6.2 Nadere eisen

Aan de omgevingsvergunning voor slopen kan in ieder geval de voorwaarde worden verbonden dat de sloop wordt begeleid door een erkende archeologische partij.

7.6.3 Omgevingsvergunning

Het college van burgemeester en wethouders kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.6.1 met dien verstande dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien sloop onevenredige aantasting van de archeologische waarden tot gevolg heeft.

7.7 Wijzigingsbevoegdheid

7.7.1

Het bevoegd gezag kan de verbeelding van het bestemmingsplan zodanig wijzigen dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 5':

- a. naar ligging wordt verschoven, dan wel;
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel;
- c. van bestemming wijzigt in een andere 'Waarde - Archeologie 1, 2, 3 of 4';
- d. wordt verwijderd.

7.7.2

Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder 7.7.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de archeologisch deskundige.