

TE HUUR

Hoge Rijndijk 259 te Zoeterwoude



Hoge Rijndijk 259 te Zoeterwoude

Object : Op een zeer goed bereikbare locatie nabij de autosnelwegen A-4 en N-11 is deze zeer functionele bedrijfsunit gelegen. Zowel het aanzicht als inrichting hebben een moderne en onderscheidende uitstraling. De ruimte op de begane grond is uitstekend te gebruiken als bedrijfs- / opslagruimte o.a. vanwege de vrije hoogte van ruim 4 meter. De 1e verdieping leent zich uitstekend als kantoor- / showroomruimte mede vanwege de verschillende dakkoepels. In de directe omgeving bevindt zich de Rijnke Boulevard en diverse gerenommeerde bedrijven waaronder Heineken.

Locatie : De unit is uitstekend bereikbaar binnen de Randstad. Rijkswegen A-4 en N-11 zijn op korte afstand aanwezig en voor de unit is een bushalte gelegen. De unit beschikt over 3 eigen parkeerplaatsen en tevens bevinden zich ruim voldoende gratis parkeermogelijkheden in de directe omgeving.

Oppervlak : Totaal ca. 340 m², als volgt verdeeld:

- Begane grond : ca. 170 m²
- 1e verdieping : ca. 170 m²

Parkeervoorzieningen : De unit beschikt over 3 eigen parkeerplaatsen.

Wijze van oplevering : In huidige staat, onder andere voorzien van:

- 3 eigen parkeerplaatsen.
- Pantry en toilet,
- Ruime vrije hoogte (ruim 4 meter),
- Hoogwaardig materiaal gebruik,
- Veel daglichttoetreding vanwege dakkoepels,
- Afgewerkte wanden.

Hoge Rijndijk 259 te Zoeterwoude

Bestemming/gebruik : Bedrijventerrein met functieaanduiding “bedrijf tot en met categorie 3.2”. Voor de exacte gebruiksmogelijkheden verwijzen wij u graag door naar de gemeente Zoeterwoude.

Huurvoorwaarden

Vraaghuurprijs : € 2.995,- per maand, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

Huurtermijn : 5 jaar + 5 verlengingsjaren

Huurprijsbetaling : Per kwartaal vooruit.

Huurprijsaanpassing : Jaarlijks, voor het eerst één jaar na ingangsdatum huurovereenkomst, conform het prijsindexcijfer Alle Huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg/Heerlen.

Zekerheidstelling : Bij ondertekening van de huurovereenkomst zal huurder een bankgarantie stellen of waarborgsom storten ter grootte van een bruto betalingsverplichting van drie maanden huur.

Huurcontract : Model ROZ (Raad voor Onroerende Zaken).

BTW : Verhuurder wenst te opteren voor BTW-belaste huur en verhuur. Ingeval huurder de BTW niet kan verrekenen zal de huurprijs in overleg met huurder worden verhoogd ter compensatie van de gevolgen van het vervallen van de mogelijkheid om te opteren voor BTW-belaste verhuur.

Aanvaarding : In overleg.

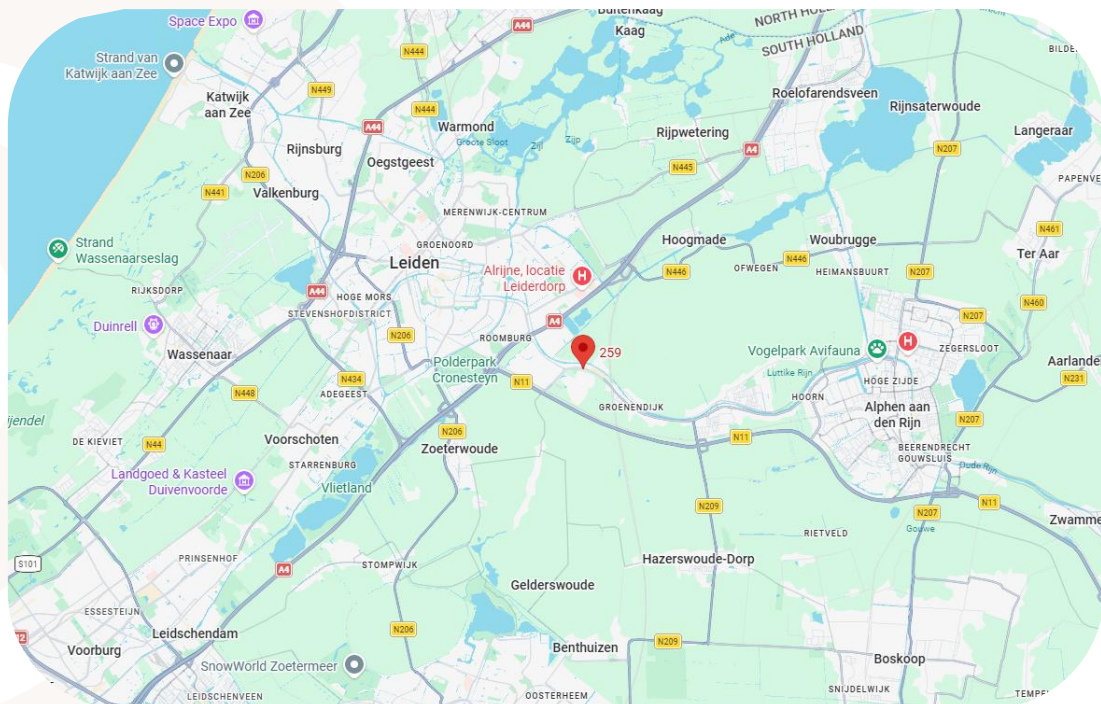
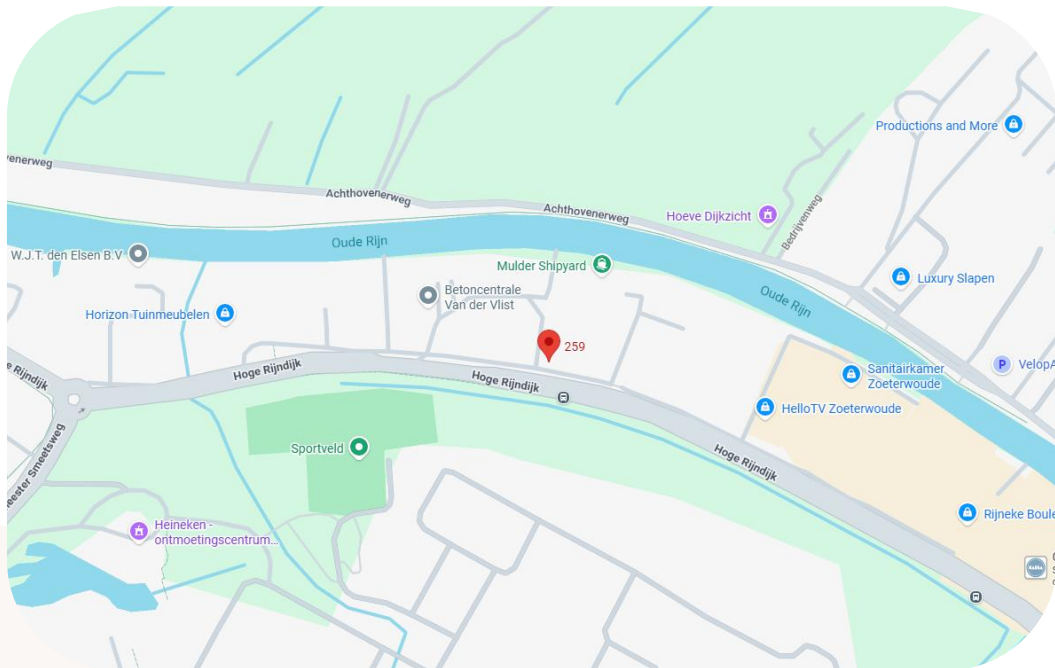
Hoge Rijndijk 259 te Zoeterwoude

Foto's



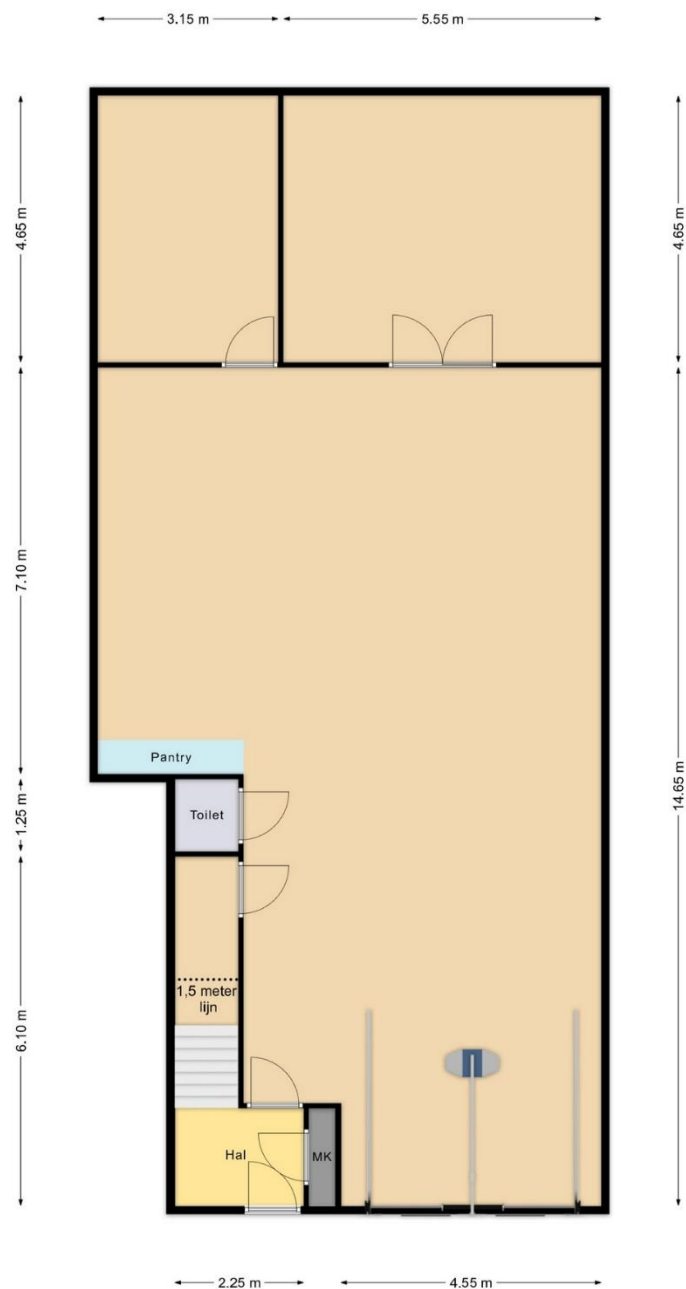
Hoge Rijndijk 259 te Zoeterwoude

Locatie



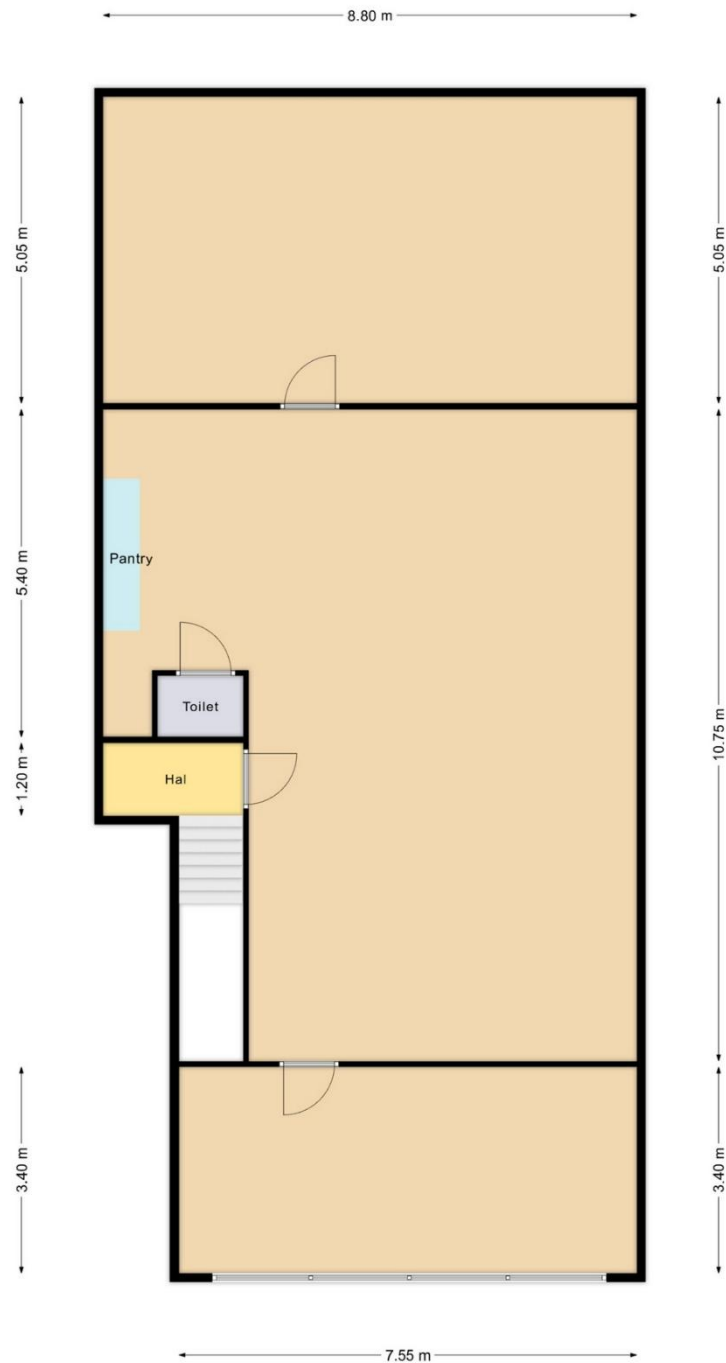
Hoge Rijndijk 259 te Zoeterwoude

Plattegrond



Hoge Rijndijk 259 te Zoeterwoude
Begane grond
Indeling/maatvoering kan afwijken

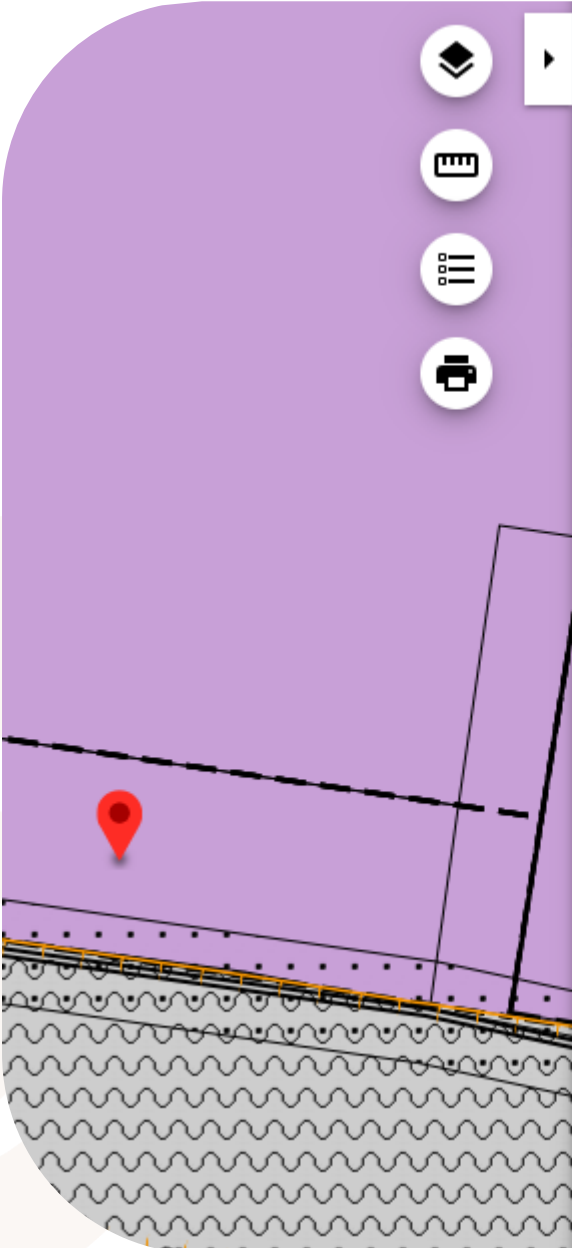
Hoge Rijndijk 259 te Zoeterwoude



Hoge Rijndijk 259 te Zoeterwoude
1e verdieping
Indeling/maatvoering kan afwijken

Hoge Rijndijk 259 te Zoeterwoude

Bestemmingsplan



Oosthoek 2012
gemeente Zoeterwoude
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2012-03-29)

PLEKINFO
DOCUMENTEN
KENMERKEN

 **97097.9, 461653.7**

 **Enkelbestemming**
Bedrijventerrein

 **Bouwvlak**

 **Functieaanduiding**
bedrijf tot en met categorie 3.2

 **Maatvoering**
maximum bouwhoogte: 12 m

 **Gebiedsaanduiding**
geluidzone - industrie 2

Hoge Rijndijk 259 te Zoeterwoude

Artikel 3 Bedrijventerrein

- [3.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [3.2 Bouwregels](#)
- [3.3 Nadere eisen](#)
- [3.4 Afwijken van de bouwregels](#)
- [3.5 Specifieke gebruiksregels](#)
- [3.6 Afwijken van de gebruiksregels](#)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijventerrein](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijven genoemd in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': bedrijven genoemd in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1': bedrijven genoemd in de categorieën 1 tot en met 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1': bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten alsmede detailhandel in volumineuze goederen;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2': bedrijven genoemd in de categorieën 1 tot en met 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten alsmede een moutoverslag, inclusief transport voor zover deze valt in categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 3': bedrijven genoemd in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten alsmede een scheepswerf voor zover deze valt in categorie 4.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 4': bedrijven genoemd in de categorieën 1 tot en met 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten alsmede een betonwarenfabriek voor zover deze valt in categorie 5.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - moutbaan': een transportband ten behoeve van de aanvoer van mout;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, wegen, paden, nutsvoorzieningen en water;

met dien verstande dat:

- het bepaalde in artikel [9](#) van toepassing is voor zover deze gronden mede zijn bestemd voor '[Leiding - Riool](#)';
- het bepaalde in artikel [10](#) van toepassing is voor zover deze gronden mede zijn bestemd voor '[Waterstaat - Waterkering](#)'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken

- Op de voor '[Bedrijventerrein](#)' bestemde gronden mogen de volgende bouwwerken uitsluitend ten dienste van de bestemmingsomschrijving in [3.1](#) worden gebouwd:
 - hoofdgebouwen;

Hoge Rijndijk 259 te Zoeterwoude

- b. bijbehorende bouwwerken;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 2. De bouwwerken als bedoeld in lid 1 onder a en b mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.

3.2.2 Maatvoering bouwwerken

1. Het maximale bebouwingspercentage t.b.v. gebouwen bedraagt 100%, tenzij op de verbeelding anders is aangeduid met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage'.
2. De maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte'.
3. De maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3 m.
4. De maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van overkappingen met een open constructie, bedraagt 4,5 m.
5. De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt de hoogte zoals bepaald in artikel [12.2](#).

3.2.3 Afwijkende maatvoering bouwwerken

1. In afwijking van het bepaalde in [3.2.2](#) onder 5 bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2' de maximale bouwhoogte voor:
 - a. kranen 26 m.
2. In afwijking van het bepaalde in [3.2.2](#) onder 5 bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 4' de maximale bouwhoogte voor:
 - a. keermuren 5 m.
 - b. silo's en kranen 26 m.
3. In afwijking van het bepaalde in [3.2.2](#) onder 5 bedraagt ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - moutbaan' en 'specifieke vorm van bedrijf - 2' de maximale bouwhoogte voor:
 - a. een mouttransportbaan 15 m.

3.3 Nadere eisen

1. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de inrichting van onbebouwde terreinen voor zover deze eisen zien op:
 - a. de aan- en afvoer van goederen;
 - b. parkeerruimte voor (vracht)verkeer;
 - c. groenvoorzieningen.
2. De nadere eisen als bedoeld in lid 1 mogen alleen worden gesteld wanneer:
 - a. daardoor de gebruikswaarde van het bedrijfsterrein niet onevenredig wordt geschaad;
 - b. geen inbreuk wordt gemaakt op de maximaal te bebouwen oppervlakte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage'.

3.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van [3.2.1](#), lid 2, mits:
 - a. na de realisering van de gebouwen voldoende parkeergelegenheid aanwezig is op de bij het bedrijf behorende gronden; hiervoor geldt een parkeernorm van 1,65 parkeerplaatsen per 100 m² bruto bedrijfsvloeroppervlak;
 - b. de afstand tussen gebouwen en de Oude Rijndijk niet wordt verkleind;
 - c. de bouwhoogte maximaal 12 m bedraagt;

Hoge Rijndijk 259 te Zoeterwoude

- d. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de nabijgelegen gronden en/of nabijgelegen bedrijven hierdoor niet onevenredig kunnen worden geschaad.
2. Voor het overige blijven de planregels, voor zover deze al van toepassing waren, op de betreffende gronden van toepassing.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Onder het strijdig gebruiken of laten gebruiken van gronden wordt in ieder geval de opslag van goederen op onbebouwde gronden verstaan met een totale hoogte van meer dan 8 m.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van [3.1](#), sub a tot en met h om bedrijven toe te staan in een hogere bedrijfscategorie uit de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits:
 - a. dit niet in strijd is met de geldende milieuwet- en regelgeving;
 - b. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de nabijgelegen gronden en/of nabijgelegen bedrijven hierdoor niet onevenredig kunnen worden geschaad.
2. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van [3.1](#), sub a tot en met h om bedrijven toe te staan welke niet worden genoemd in de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, voor zover:
 - a. het bedrijf qua aard, omvang, ruimtelijke uitstraling en ruimtelijke uitwerking vergelijkbaar is met één of meer van de bedrijfscategorieën die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - b. dit niet in strijd is met de geldende milieuwet- en regelgeving;
 - c. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de nabijgelegen gronden en/of nabijgelegen bedrijven hierdoor niet onevenredig kunnen worden geschaad.

Diepe wortels in de regio

Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij heeft diepe wortels in het bedrijfsleven in de Leidse regio en dat van de Duin- en Bollenstreek. Barnhoorn benadert potentiële huurders of kopers proactief en maakt snel werk van uw verhuur- of verkoopopdracht. Wij beschikken over een uitgebreid netwerk van (institutionele) beleggers, ondernemers en ondernemingen, en kennen hun behoeftes. Onze mensen zijn ook beschikbaar voor consultancy.

Focus op bedrijfspanden

Ons team bestaat uit vier bedrijfsmakelaars die worden ondersteund door een secretariaat en een administratie. Onze makelaars hebben elk een volledige focus op de commerciële vastgoedmarkt en volop parate kennis van verhuur, verkoop en taxaties van bedrijfspanden. Wij zijn goed op de hoogte van de laatste ontwikkelingen op de markt voor commercieel onroerend goed en adviseren over onder andere:

- Nieuwbouwontwikkelingen;
- Bestemmingsplannen;
- Huurrecht;
- Taxaties;
- Huurprijzen;
- Huurprijsherzieningen;
- Koopsommen.

Ons werkgebied

Bij Barnhoorn hebt u keuze uit een groot aanbod aan commercieel vastgoed. Wij zijn onder andere actief in: Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuw-Vennep, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnsburg, Roelofarendsveen, Sassenheim, Ter Aar, Voorhout, Voorschoten, Warmond, Wassenaar, Zoeterwoude.

Voor nadere inlichtingen en/of afspraak voor bezichtiging:

Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij B.V.

Rijnsburgersingel 59
2316 XX Leiden

Telefoon : 071 - 30 50 200

E-mail : info@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

www.barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl



Jesse Blonk
Vastgoedadviseur

jesse@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl