Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

TE HUUR

Produktieweg 2 te Zoeterwoude



NVM funda

Produktieweg 2 te Zoeterwoude

Object : Hoogwaardig afgewerkte turn-key kantoorruimte, gelegen op de 1e verdieping, met hoge attentiewaarde dankzij de hoekligging aan de hoofdweg van bedrijventerrein ‘Grote Polder’ en hierdoor tevens voorzien van uitzonderlijk veel daglicht. Deze ruimte, van ca. 120 m², is onder andere voorzien van eigen keuken- en toiletvoorzieningen, daarnaast heeft de eigenaar 20 zonnepanelen op het dak laten installeren wat zorgt voor een lagere energie rekening.

De kantoorruimte is gelegen in de in 2025 opgeleverde nieuwbouwontwikkeling conform het hoogwaardige ‘Joenit’ concept. Deze ontwikkeling bestaat uit 25 zelfstandige en multifunctionele bedrijfsunits, het complex en deze ruimte zijn echt een visitekaartje voor uw organisatie.

Locatie : De kantoorruimte is gunstig gelegen op het bedrijventerrein ‘Grote Polder’ te Zoeterwoude, tussen autosnelweg A4, de Hoge Rijndijk, het Heineken-terrein (Barrepolder) en Rijksweg N11 in. Daarnaast bent u dankzij de Corbulotunnel (N434) bent u met slechts 10 autominuten op de autosnelweg A44.

‘Grote Polder’ is een van de grootste bedrijventerreinen van de Leidse agglomeratie en huisvest rond de honderd bedrijven, voornamelijk in sectoren groothandel/handel, transport, aannemerij en opslag. Op het terrein zijn o.a. Heineken, Zandbergen Meat en hoofdkantoren van diverse multinationals gevestigd.

Oppervlak : Kantoorruimte van ca. 120 m², gelegen op de 1e verdieping.

Parkeervoorzieningen : De kantoorruimte is voorzien van 2 voor de unit gelegen parkeerplaatsen.

Energielabel : Voor rekening van verhuurder zal er een energielabel worden opgesteld.

Produktieweg 2 te Zoeterwoude

Wijze van oplevering : In huidige hoogwaardige staat, 'as is, where is', onder andere voorzien van:

- eigen toiletvoorziening;
- eigen keukenvoorziening;
- systeemplafond voorzien van verlichtingsarmaturen;
- laminaatvloer;
- gestucte wanden;
- dubbele airco, met koel- en verwarmingsvoorziening;
- wifi aansluiting, daarnaast is er een glasvezelverbinding aanwezig.

Bestemming/gebruik : Volgens verkregen informatie is de vigerende bestemming ter plaatse 'Bedrijf' met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', zie bijlage.

Voor meer informatie, exacte gebruiksmogelijkheden en het verkrijgen van goedkeuring op het voorgenomen gebruik verzoeken wij u contact op te nemen met de gemeente Zoeterwoude.

Huurvoorwaarden

Vraaghuurprijs	:	€ 1.350,- per maand, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
Servicekosten	:	€ 15,38 per maand, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
Huurtermijn	:	5 jaar + 5 verlengingsjaren
Huurprijsbetaling	:	Per maand 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.

Produktieweg 2 te Zoeterwoude

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.

Produktieweg 2 te Zoeterwoude

Foto's

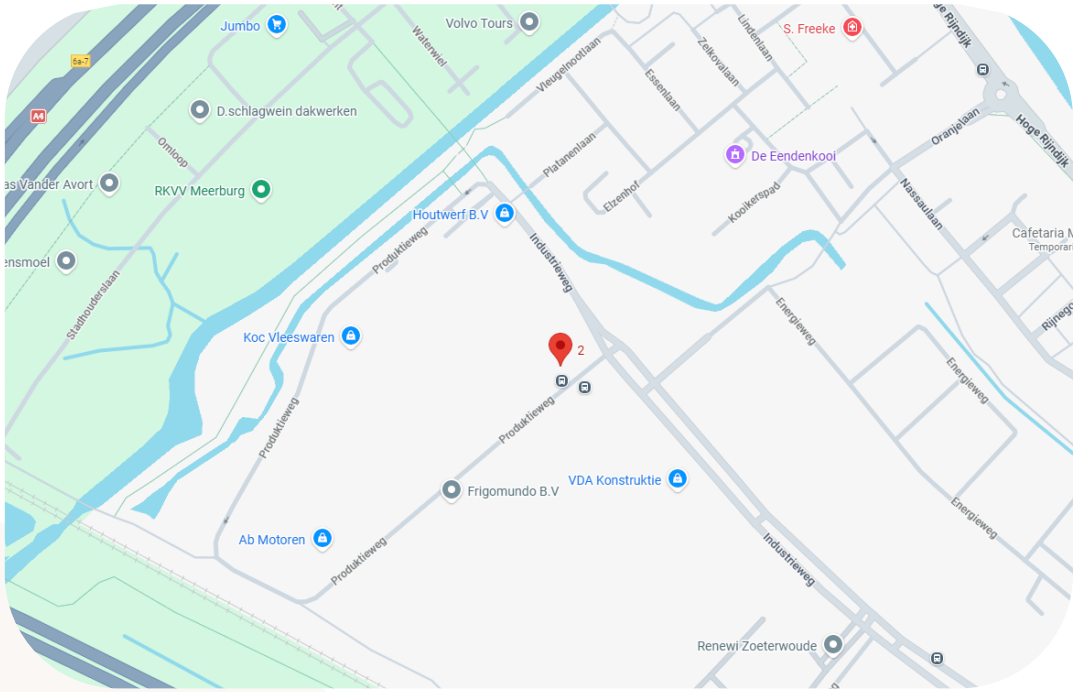







Produktieweg 2 te Zoeterwoude

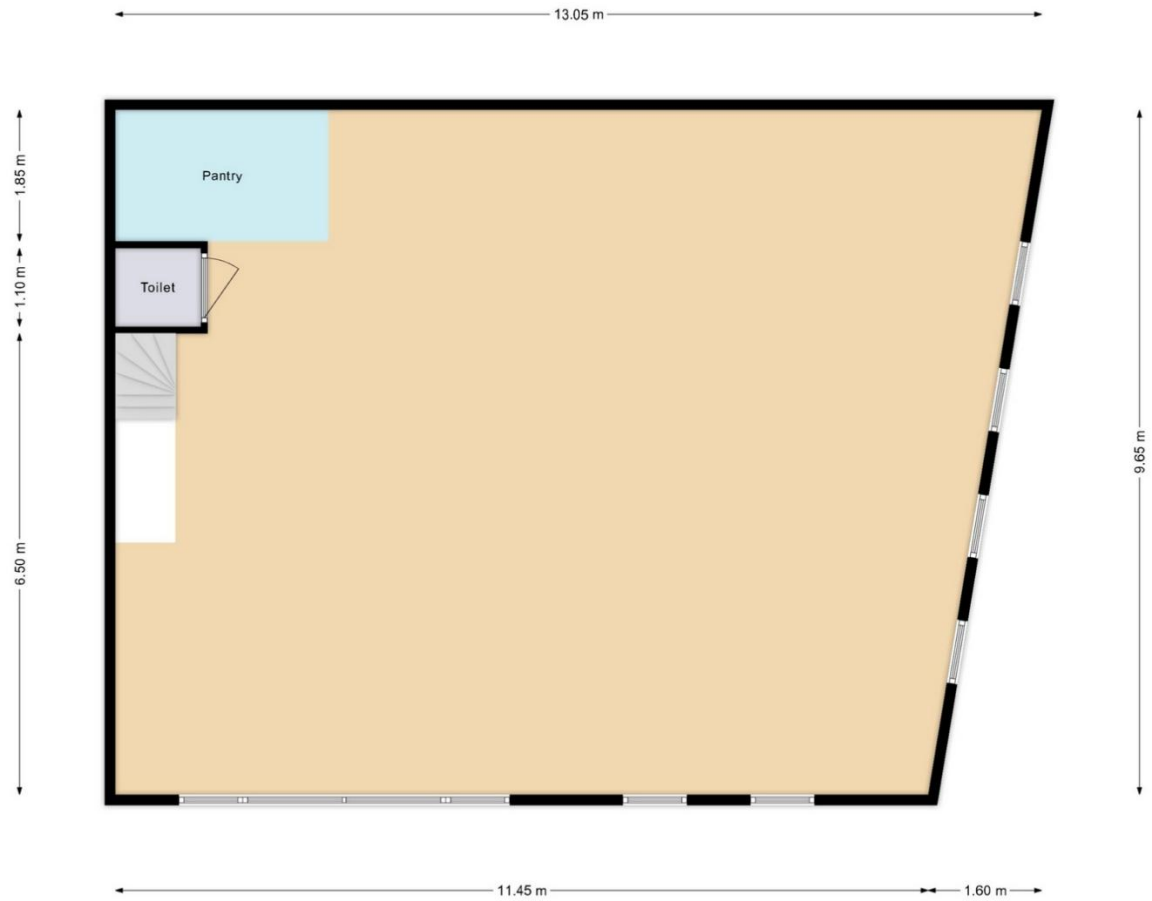
Locatie





Produktieweg 2 te Zoeterwoude

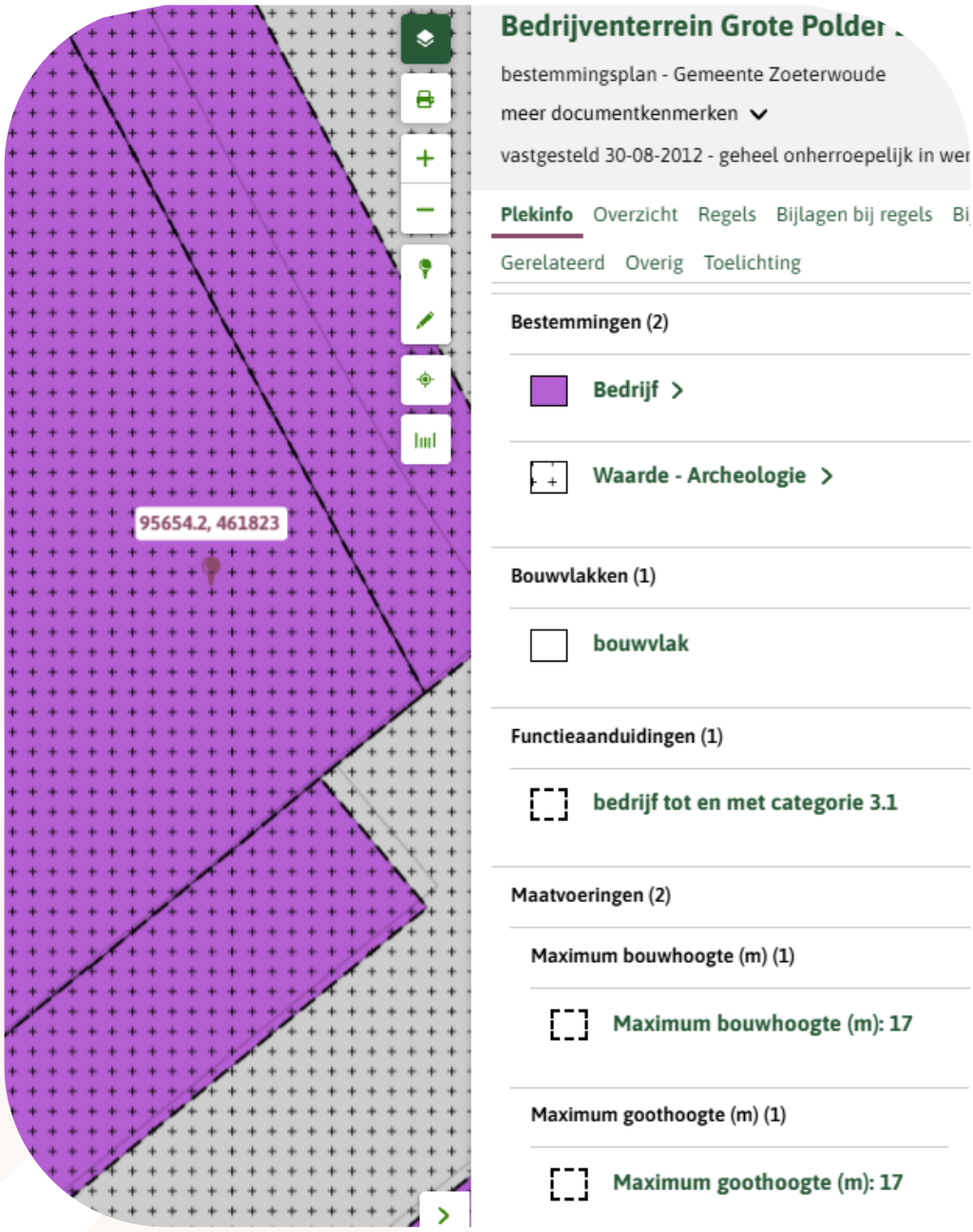
Plattegrond



Produktieweg 2 te Zoeterwoude
1e verdieping
Indeling/maatvoering kan afwijken

Produktieweg 2 te Zoeterwoude

Omgevingsplan



Produktieweg 2 te Zoeterwoude

Artikel 3 Bedrijf

- 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
- 3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten;
b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' op de verbeelding, een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten;
c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' op de verbeelding, een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.2 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten;
d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' op de verbeelding, een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 4.1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten;
e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' op de verbeelding, een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 4.2 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten;
f. in afwijking van het gestelde onder a tot en met e is, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - elektrotechnisch bedrijf' op de verbeelding, een elektrotechnisch bedrijf toegestaan;
g. in afwijking van het gestelde onder a tot en met e is, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - elektronische artikelen' op de verbeelding, een bedrijf in elektronische artikelen toegestaan;
h. in afwijking van het gestelde onder a tot en met e, is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machinefabriek' op de verbeelding, een machinefabriek toegestaan;
i. in afwijking van het gestelde onder a tot en met e, is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machinereparatiebedrijf, compressoren en voertuigen' op de verbeelding, een bedrijf ten behoeve (de reparatie van) machines, compressoren en voertuigen toegestaan;
j. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotsmiddelen;
k. multi-purpose stroken ten behoeve van parkeren, laden en lossen en dergelijke;
l. detailhandel als ondergeschikte activiteit van de (hoofd)bedrijfsactiviteit, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotsmiddelen. Voor detailhandel die ondergeschikt is aan een andere bedrijfsactiviteit, geldt een maximaal bvo van 100 m²;
m. zelfstandige kantoren tot maximaal 500 m² bvo;
n. bedrijfsgebonden, niet-zelfstandige kantoren tot maximaal 50% bvo, met een maximum van 2.000 m² bvo per bedrijf;
o. beperkte, onzelfstandige horeca als ondergeschikte activiteit van de (hoofd)bedrijfsactiviteit. Voor onzelfstandige horeca die ondergeschikt is aan een andere bedrijfsactiviteit, geldt een maximaal bvo van 100 m²;
p. dienstverlening als ondergeschikte activiteit van de (hoofd)bedrijfsactiviteit. Voor dienstverlening die ondergeschikt is aan een andere bedrijfsactiviteit, geldt een maximaal bvo van 100 m²;
q. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' op de verbeelding, een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg;

r. ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg' op de verbeelding, een vulpunt lpg;

met de daarbijbehorende:

s. tuinen, erven en terreinen;
t. laad- en losvoorzieningen;
u. parkeervoorzieningen;
v. groenvoorzieningen;
w. voet- en fietspaden;
x. nutsvoorzieningen;
y. fietsenstallingen;
z. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage mag per bouwvlak, inclusief bijbehorende multi-purpose strook, niet meer dan 70% bedragen, tenzij op de verbeelding een afwijkend bebouwingspercentage is aangeduid;
c. bij het berekenen van het bebouwingspercentage als bedoeld in 3.2.1 onder b, worden fietsenstallingen als bedoeld in 3.1 onder z niet meegerekend;
d. de onderlinge afstand tussen bedrijfsgebouwen, alsook tot afstand tot de zij- en achtererfscheidingen dient minimaal 3 meter te bedragen;
e. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
f. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. een transparant hekwerk, geplaatst aan de zijkant, voor- of achterzijde en tevens grenzend aan openbare weg of groen met duurzame materialen en in de kleuren groen, bruin of zwart en verzinkt in spijlen, gaas of gittermat;
b. recht vormgeving (geen toogvorming);
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is weergegeven in artikel 14.2.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken ten behoeve van bebouwingspercentage

Produktieweg 2 te Zoeterwoude

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 onder b, en een bebouwingspercentage tot maximaal 80% toestaan, indien en voorzover parkeren geheel op eigen terrein, geheel of gedeeltelijk ondergronds of in de bedrijfsbebouwing, plaatsvindt.

3.4.2 Afwijken ten behoeve van bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 onder f voor het toestaan van een hogere bouwhoogte, met dien verstande dat: de bouwhoogte in het gebied tussen de Energieweg en de Industrieweg maximaal 17 meter mag bedragen.

3.4.3 Afwijken ten behoeve van minder ruime afstand

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 onder d, voor het terugbrengen van de onderlinge afstand tussen bedrijfsgebouwen, alsook de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zij- en achtererfscheidingen tot minimaal 2 meter, indien:

a. dit noodzakelijk is voor een meer doelmatige bedrijfsvoering;
b. de bereikbaarheid van de gebouwen in het geval van een calamiteit blijft gewaarborgd.

3.4.4 Afwijken ten behoeve van fietsenstallingen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 onder a voor het bouwen van fietsenstallingen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

a. daardoor geen afbreuk mag worden gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied;
b. de omvang van de fietsenstalling is afgestemd op de omvang en aard van het bedrijf ten dienste waarvan de fietsenstalling wordt opgericht;
c. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen
b. BEVI inrichtingen;
c. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel als bedoeld in 3.1 sub l;
d. seksinrichtingen, behoudens het bepaalde in 3.7;
e. raamprostitutie, behoudens het bepaalde in 3.7;
f. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn;
g. het plaatsen van losstaande reclamemasten.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken ten behoeve van hogere milieucategorie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1onder a t/m e ten behoeve van:

a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een naast hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1 indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1, niet in de Lijst van bedrijven wordt genoemd;
b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1, niet in de Lijst van bedrijven wordt genoemd;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en

Produktieweg 2 te Zoeterwoude

gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

3.6.2 Afwijken ten behoeve van bedrijfsgebonden, niet-zelfstandige kantoren

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1onder n ten behoeve van een groter bvo voor bedrijfsgebonden, niet-zelfstandige kantoren, met dien verstande dat is toegestaan:

a. maximaal 50% van de bvo met een maximum van 2.500 m² per bedrijf, of;
b. maximaal 30% van de bvo met een maximum van 3.000 m² per bedrijf;

indien en voorzover er sprake is van een zodanig groot en extensief ruimtebeslag dat afwijken noodzakelijk is ten behoeve van de meest doelmatige en/of efficiënte bedrijfsvoering van het desbetreffende bedrijf.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een prostitutiebedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen ten behoeve van de vestiging van één prostitutiebedrijf, met dien verstande dat:

a. er maximaal één prostitutiebedrijf in de gemeente gevestigd mag zijn;
b. de bvo van het prostitutiebedrijf maximaal 150 m² mag bedragen;
c. de afstand tussen het prostitutiebedrijf en (bedrijfs)woningen minimaal 250 meter dient te bedragen.

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