

# TE HUUR

Noordeinde 4B te Roelofarendsveen



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

## Noordeinde 4B te Roelofarendsveen

<b>Object</b>	<p>Nu voor verhuur beschikbaar; een unieke winkelruimte op een absolute zichtlocatie in het dorpscentrum van Roelofarendsveen. De winkelruimte wordt bouwkundig gescheiden en voor de rechter zijde is reeds een mooie huurder gevonden. Aan de overzijde van de weg bevindt zich het dorpshart van Roelofarendsveen, alweer zich royale gratis parkeergelegenheid bevindt.</p> <p>Als gevolg van diverse geplande nieuwbouwwontwikkelingen in Roelofarendsveen zal het inwonersaantal en daarmee uw potentiële clientèle de komende jaren substantieel toenemen.</p>
<b>Locatie</b>	<p>De winkelruimte heeft een unieke ligging aan de doorgaande weg van- en naar het dorpshart. Het dorpshart bevindt zich aan de overzijde van de weg. De op- en afrit van autosnelweg A4 is gelegen op slechts ca. 1.300 meter, waardoor u zowel voor de lokale- als de regionale klanten uitstekend bereikbaar bent!</p> <p><i>Openbaar vervoer</i> De winkelruimte is eveneens goed bereikbaar per openbaar vervoer. Pal voor de deur bevindt zich de bushalte voor buslijn 723 (Roelofarendsveen-Lisse). Op 350 meter lopen is de bushalte voor buslijnen 56 en 356 gelegen, met frequente busverbindingen van- en naar Leiden en Schiphol.</p>
<b>Oppervlak</b>	Ca. 120 m <sup>2</sup> winkelruimte.
<b>Wijze van oplevering</b>	Casco. Door- en voor rekening van verhuurder zal er in het gehuurde nog wel een toilet en keukenblok aangebracht worden.
<b>Bestemming/gebruik</b>	'Detailhandel'. Voor verdere informatie en exacte gebruiksmogelijkheden verwijzen wij u naar de gemeente Kaag en Braassem.
<b>Huurvoorwaarden</b>	
<b>Vraaghuurprijs</b>	€ 18.500,- per jaar, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
<b>Huurtermijn</b>	5 jaar + telkens 5 verlengingsjaren.
<b>Huurprijsbetaling</b>	Per maand vooruit.
<b>Huurprijsaanpassing</b>	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.
<b>Zekerheidstelling</b>	Bij ondertekening van de huurovereenkomst zal huurder een bankgarantie stellen of waarborgsom storten ter grootte van een bruto betalingsverplichting van drie maanden huur.
<b>Huurcontract</b>	Model ROZ (Raad voor Onroerende Zaken).



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

## Noordeinde 4B te Roelofarendsveen

### 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.

### Energie label

De winkelruimte beschikt over het zeer gunstige energielabel A++.



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Noordeinde 4B te Roelofarendsveen

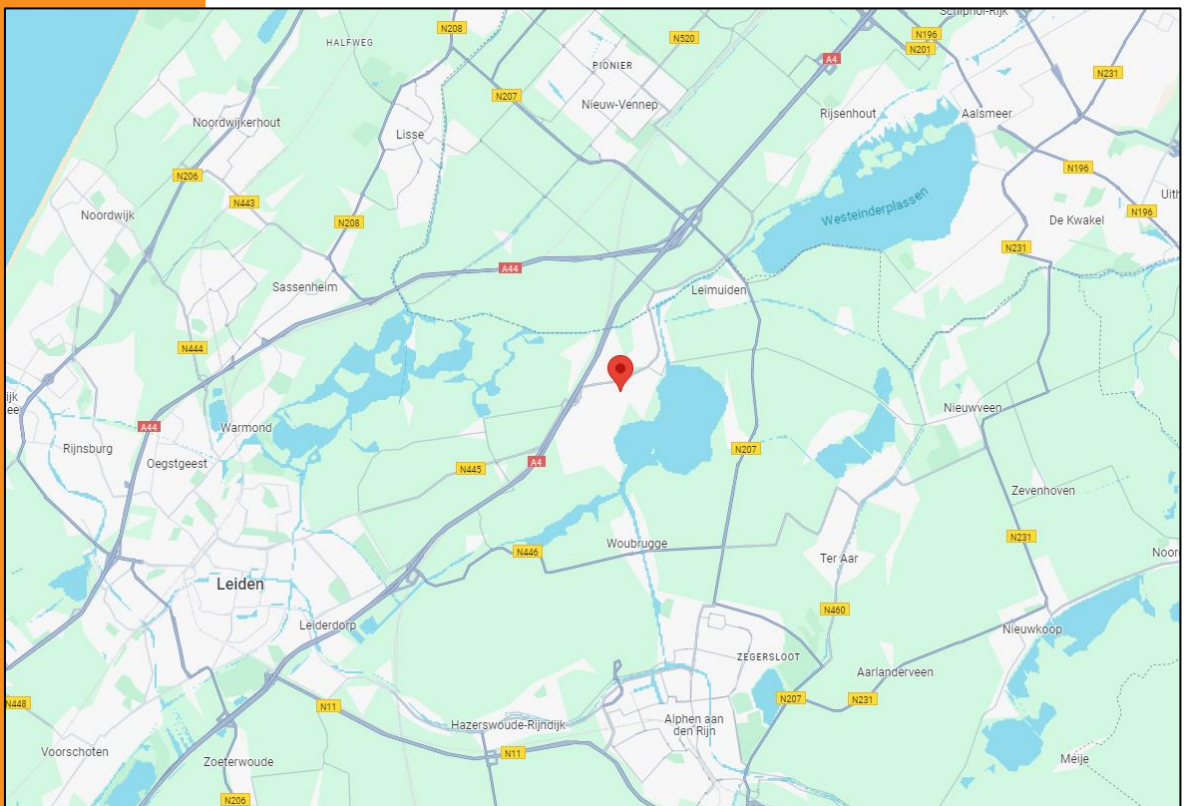
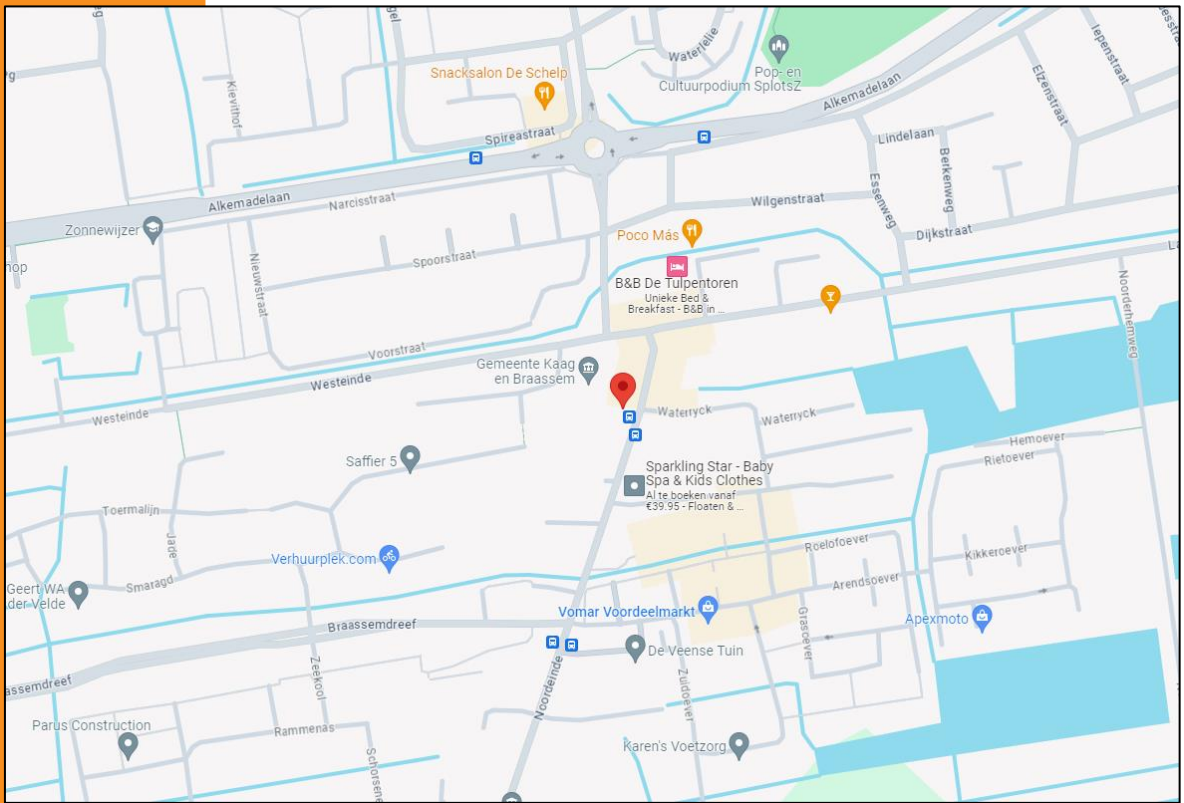
Foto's



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Noordeinde 4B te Roelofarendsveen

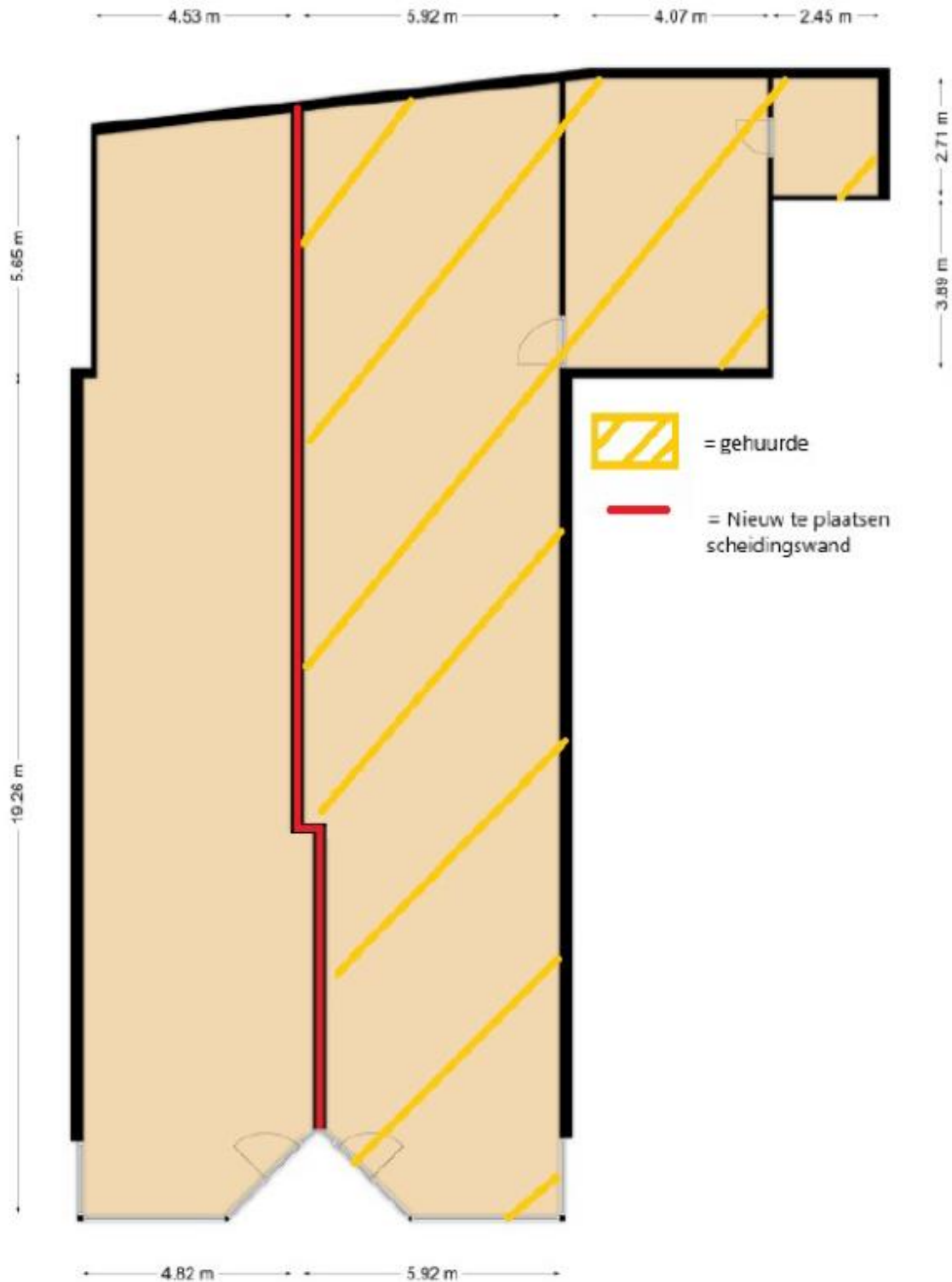
## Locatie



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Noordeinde 4B te Roelofarendsveen

Plattegrond



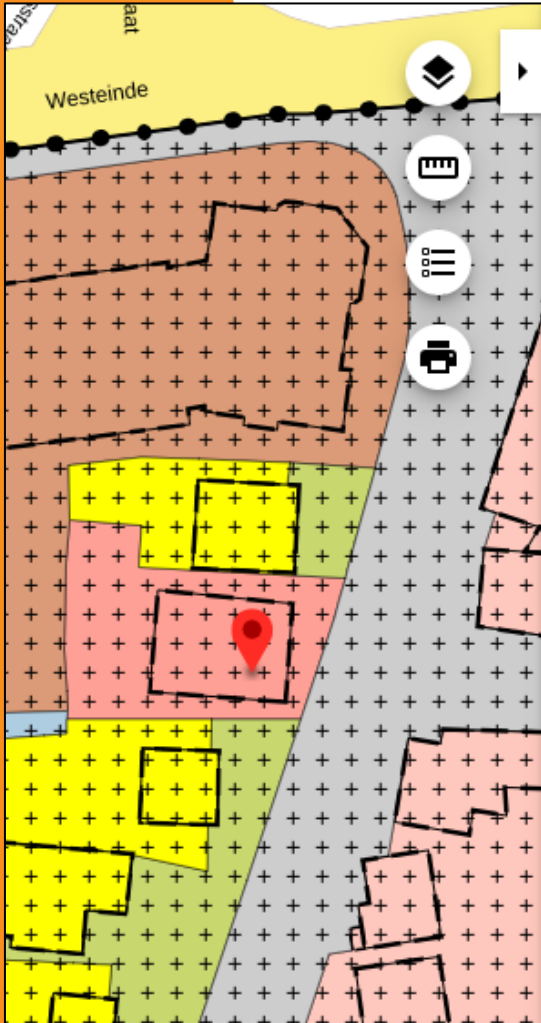
**Begane grond - Gesplitst**  
Indeling/maatvoering kan afwijken



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Noordeinde 4B te Roelofarendsveen


Bestemmingsplan





Westeinde


**Braassemerland 2019**  
Gemeente Kaag en Braassem  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2019-07-25)


PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

 103349, 468485

 **Enkelbestemming**  
Detailhandel

 **Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologie 1

 Bouwvlak

 **Maatvoering**  
o maximum bouwhoogte: 10 m  
o maximum goothoogte: 6 m



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Noordeinde 4B te Roelofarendsveen

## Artikel 5 Detailhandel

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel;
- b. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep en uitsluitend op de verdieping;

met daaraan ondergeschikt:

- c. (ontsluitings)wegen en paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. tuinen, water, terreinen en erven;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- c. de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

#### 5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak of op het achtererfgebied;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 1 m, dan betreft de bestaande afstand de minimale afstand achter de voorgevellijn;





## Noordeinde 4B te Roelofarendsveen

- c. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
- d. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 6 m;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 6 m;
- g. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (uitgezonderd overkappingen) bedraagt:

Totale oppervlakte per bouwperceel	Maximale gezamenlijke oppervlakte
tot 300 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
van 300 m <sup>2</sup> tot 500 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
van 500 m <sup>2</sup> tot 750 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
van 750 m <sup>2</sup> tot 1.000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
van 1.000 m <sup>2</sup> en meer	150 m <sup>2</sup>

Met dien verstande dat het achtererf voor maximaal 50% bebouwd mag worden.

### 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 9 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 m mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.



## Noordeinde 4B te Roelofarendsveen

### 5.2.4 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. overkappingen mogen, achter de voorgevellijn, binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m;
- c. de oppervlakte van een overkapping bedraagt niet meer dan 30 m<sup>2</sup>.

## 5.3 Specifieke gebruiksregels

### 5.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- b. perifere detailhandel.

### 5.3.2 Aan huis verbonden beroep

Ten aanzien van aan huis verbonden beroepen geldt het bepaalde in artikel [34](#), lid [34.2](#).

## 5.4 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemming '[Detailhandel](#)' te wijzigen in de bestemmingen '[Wonen](#)', '[Tuin](#)' en '[Groen](#)' onder voorwaarde dat:

- a. het aantal te realiseren woningen stedenbouwkundig inpasbaar is;
- b. het aantal te realiseren woningen volkshuisvestelijk inpasbaar is;
- c. alle detailhandelsactiviteiten op de locatie volledig beëindigd worden;
- d. de uitvoerbaarheid aangetoond wordt, waarbij in ieder geval aangetoond moet worden, dat:
  1. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf;
  2. geen onevenredige toename van de verkeersbewegingen optreedt;
  3. er rekening gehouden wordt met de belangen van het Hoogheemraadschap Rijnland;
  4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan belangen van direct omwonenden;
  5. de gemeente gevrijwaard wordt van alle plankosten;
  6. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.



# Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij

## Diepe wortels in de regio



**Joost van Hoorn**

Makelaar-taxateur

[joost@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl](mailto:joost@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl)

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;
- 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:



**NVM**

**BUSINESS**

Bezoek ook onze website:

**Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij B.V.**

Rijnsburgersingel 59  
2316 XX Leiden

Telefoonnummer:

Email:

071 - 30 50 200

[info@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl](mailto:info@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl)

**funda in business**

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

Onder andere de opgegeven maten zoals oppervlakten en inhoud zijn indicatief en niet conform de NEN2580 opgemeten. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid over de juistheid van de indelingen en afmetingen. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Ter zake van de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ