

# TE HUUR

Hoge Rijndijk 285 te Zoeterwoude-Rijndijk



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Hoge Rijndijk 285 te Zoeterwoude- Rijndijk

## Object

Deze moderne en representatieve bedrijfs-/kantoorunit is gelegen op een uitstekende locatie, gemakkelijk bereikbaar via de A4 en N11. Zowel de uitstraling als de inrichting van het pand zijn eigentijds en opvallend. Dankzij de strategische ligging en de raamkozijnen is er veel daglichttoetreding. De bedrijfsruimte is zeer flexibel en praktisch door de vrije overspanning en de royale vrije hoogte. De omgeving biedt een aantrekkelijke mix van voorzieningen en bedrijven, zoals de nabijgelegen Rijnkeke Boulevard en gerenommeerde bedrijven als Heineken en Siemens. Bovendien beschikt het complex, waar de unit deel van uitmaakt, over een afsluitbaar binnenterrein met een elektrisch hek, waardoor ongewenste bezoekers geen toegang krijgen.

## Locatie

De unit is uitstekend bereikbaar binnen de Randstad. Rijkswegen A-4 en N-11 zijn op korte afstand aanwezig en op loopafstand is een bushalte gelegen. De unit beschikt over 35 eigen parkeerplaatsen, waarvan 20 (drie overdekt) op eigen afsluitbaar terrein en 15 op het voorgelegen parkeerterrein. Tevens bevinden zich ruim voldoende gratis parkeermogelijkheden in de directe omgeving.

## Oppervlak

Ca. 1.992 m<sup>2</sup> v.v.o. bedrijfsruimte welke als volgt is onderverdeeld:

- Ca. 783 m<sup>2</sup> showroom- / bedrijfsruimte op de begane grond;
- Ca. 361 m<sup>2</sup> archief- / kantoorruimte op de 1<sup>e</sup> verdieping;
- Ca. 424 m<sup>2</sup> kantoorruimte op de 1<sup>e</sup> verdieping;
- Ca. 424 m<sup>2</sup> kantoorruimte op de 2<sup>e</sup> verdieping.

## Wijze van oplevering

In huidige staat, o.a. voorzien van:

- Overheaddeuren;
- Toiletgroepen;
- Pantry;
- Lift;
- Klimaatinstallatie;
- Systeemplafond v.v. verlichtingsarmaturen.

## Bestemming/gebruik

'Bedrijventerrein', zie ook bijlage. Voor verdere informatie en exacte gebruiksmogelijkheden verwijzen wij u naar de gemeente Zoeterwoude.

## Kadastrale gegevens

Gemeente : Zoeterwoude  
Sectie : B  
Nummer : 4892 & 5533 (gedeeltelijk)

## Huurvoorwaarden

### Vraaghuurprijs

€ 110,- per m<sup>2</sup> per jaar, voor de bedrijfsruimte, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

€ 70,- per m<sup>2</sup> per jaar, voor de archief- / kantoorruimte, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

€ 85,- per m<sup>2</sup> per jaar, voor de kantoorruimte, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

€ 450,- per parkeerplaats per jaar, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

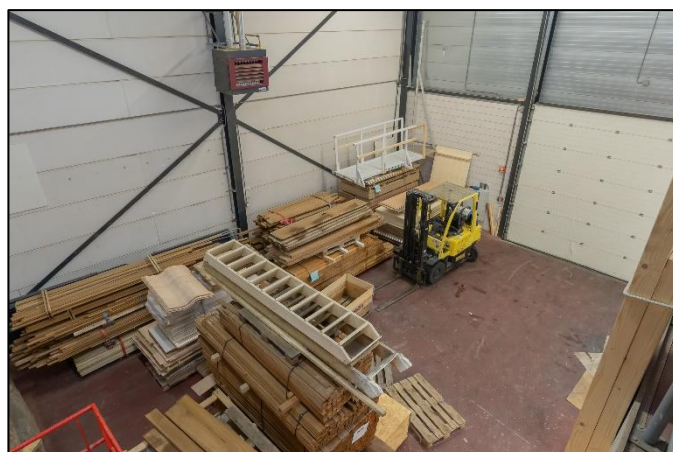
## Hoge Rijndijk 285 te Zoeterwoude- Rijndijk

Huurtermijn	5 (vijf) jaar + 5 (vijf) 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.
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.
Energielabel	Het object beschikt over Energielabel A+.
Parkeervoorzieningen	Het unit beschikt over 35 vaste parkeerplaatsen en tevens bevinden zich ruim voldoende gratis parkeermogelijkheden in de directe omgeving.



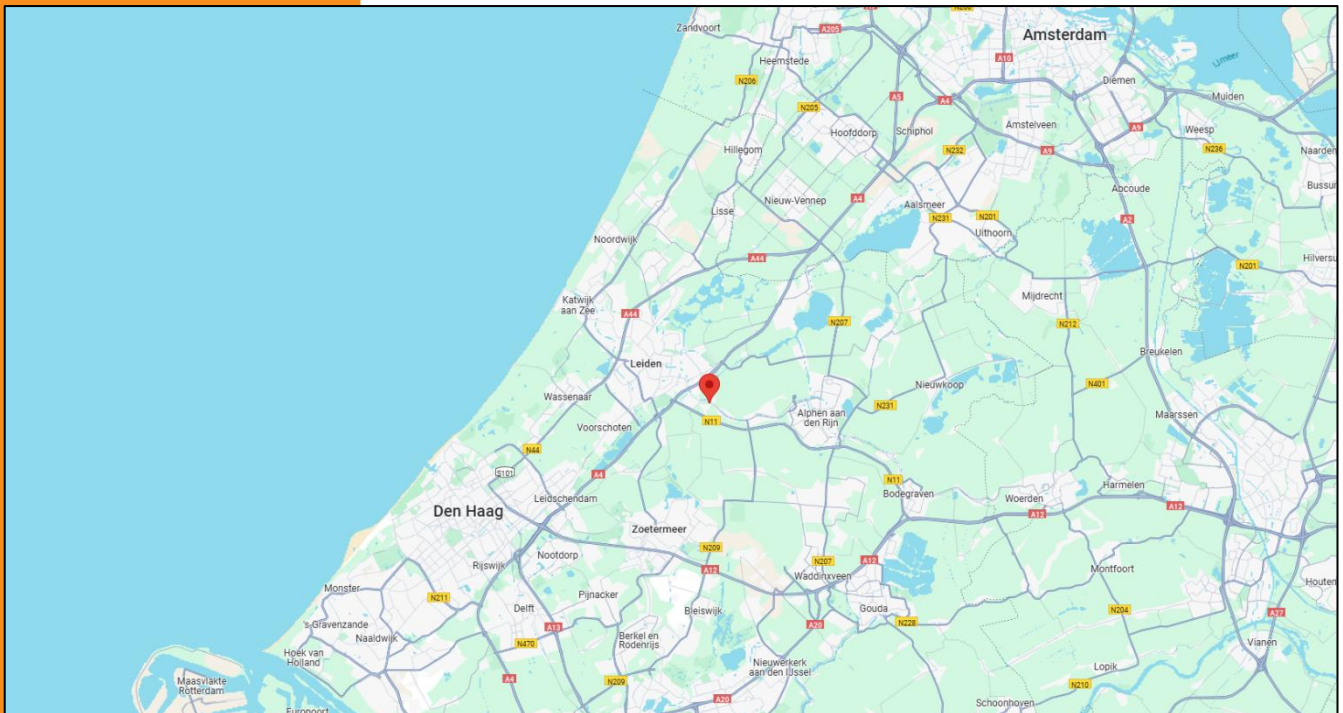
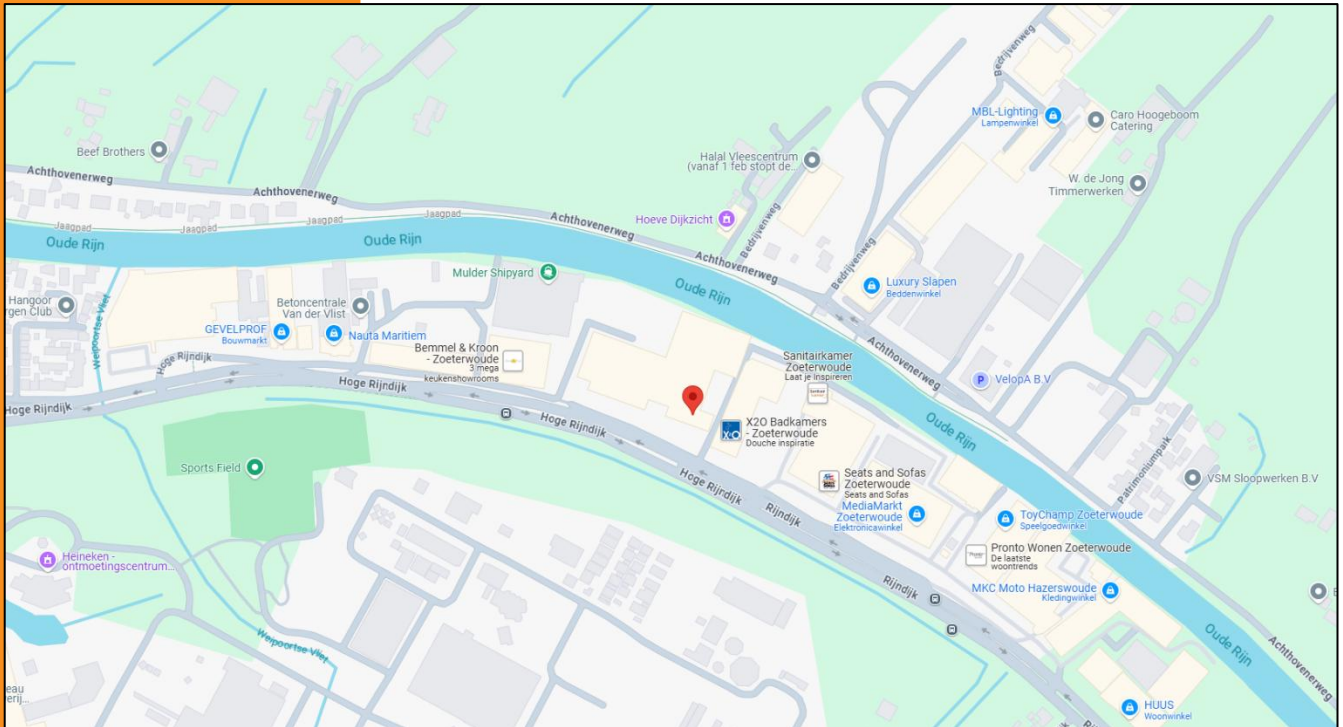
# Hoge Rijndijk 285 te Zoeterwoude- Rijndijk

Foto's



# Hoge Rijndijk 285 te Zoeterwoude- Rijndijk

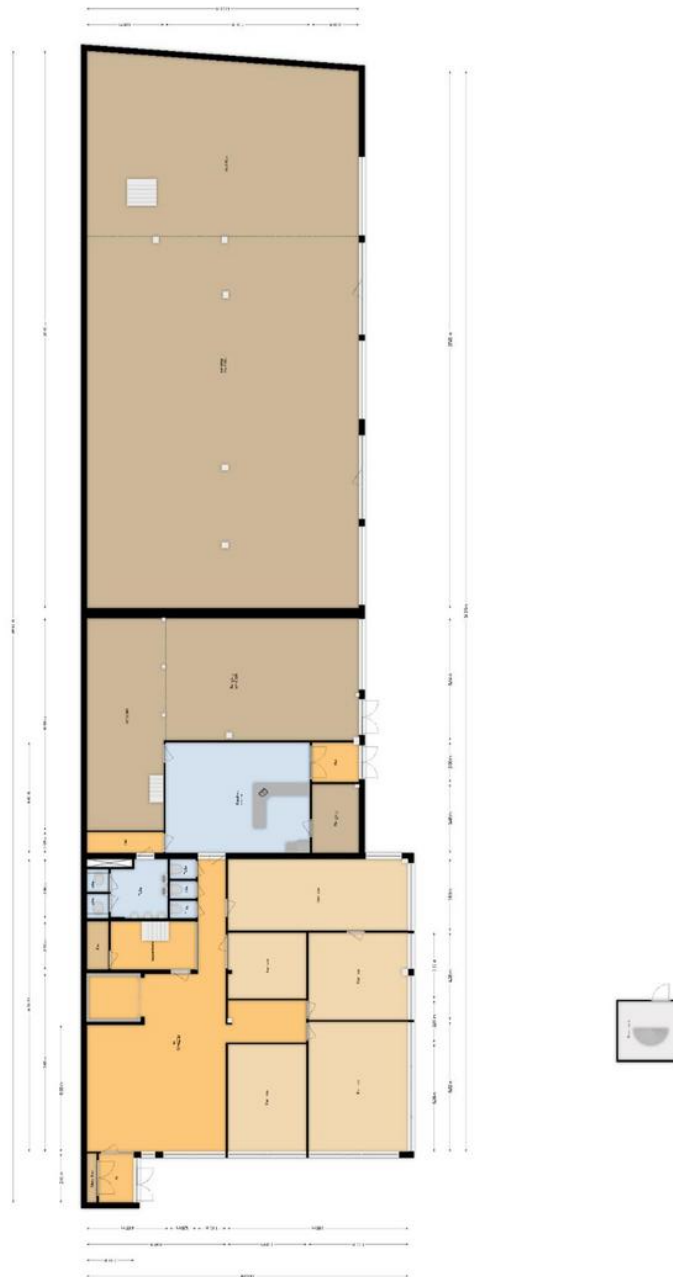
## Locatie



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

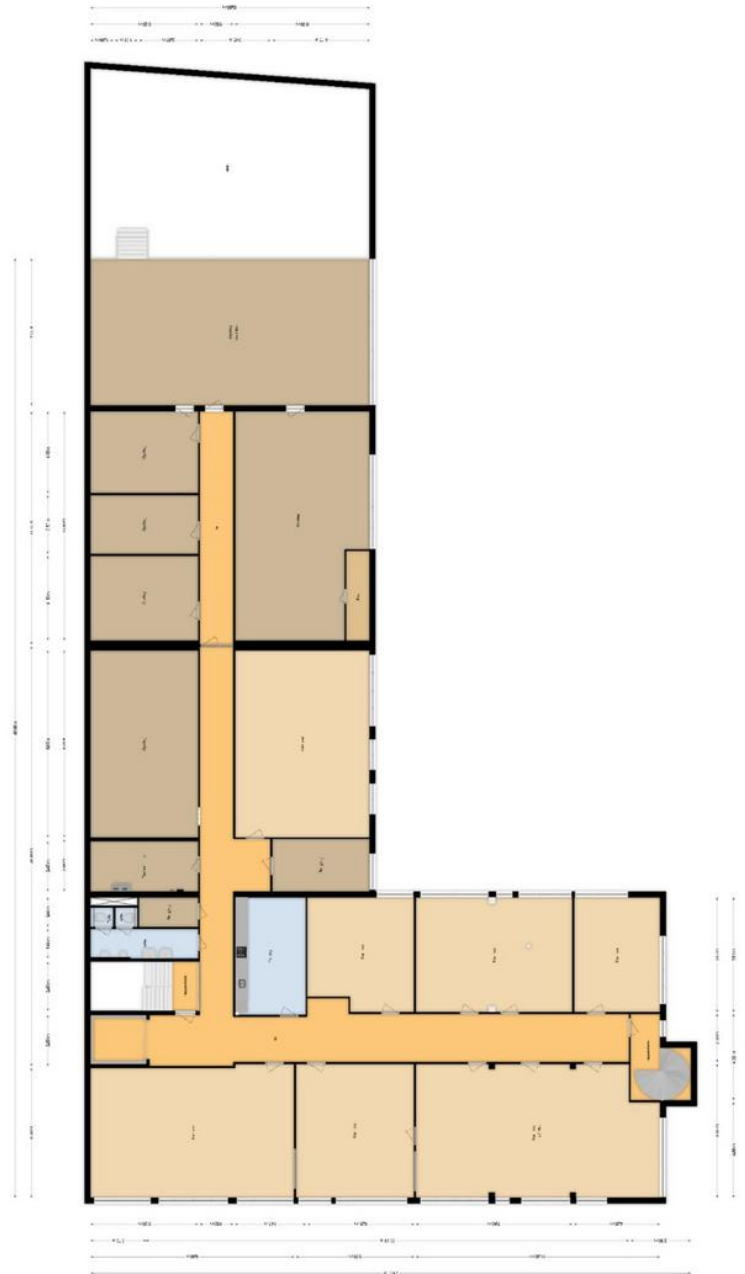
# Hoge Rijndijk 285 te Zoeterwoude- Rijndijk

Plattegrond



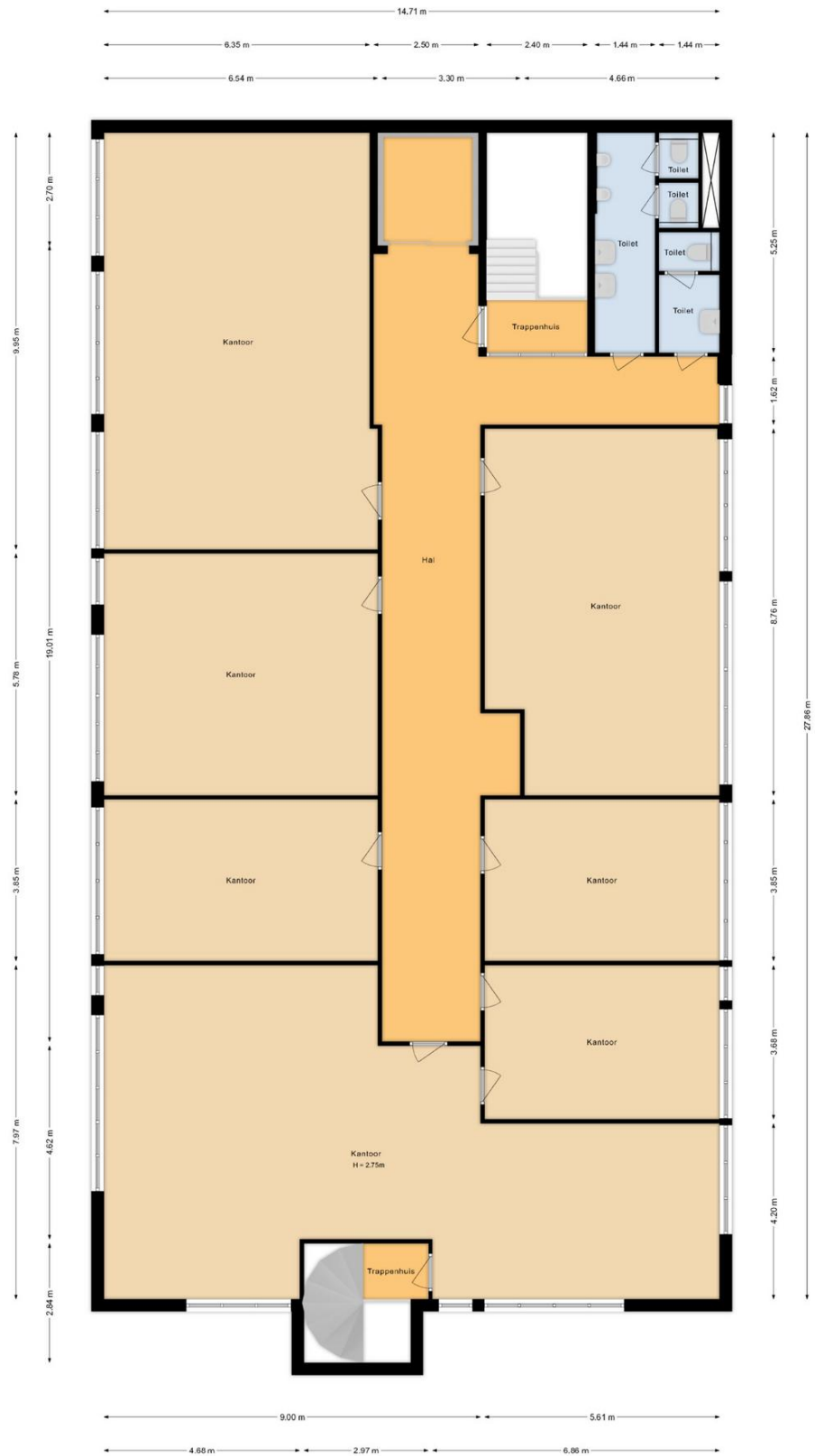
Begane grond, indeling/maatvoering kan afwijken.

## Hoge Rijndijk 285 te Zoeterwoude- Rijndijk



1<sup>e</sup> verdieping, indeling/maatvoering kan afwijken.

# Hoge Rijndijk 285 te Zoeterwoude- Rijndijk

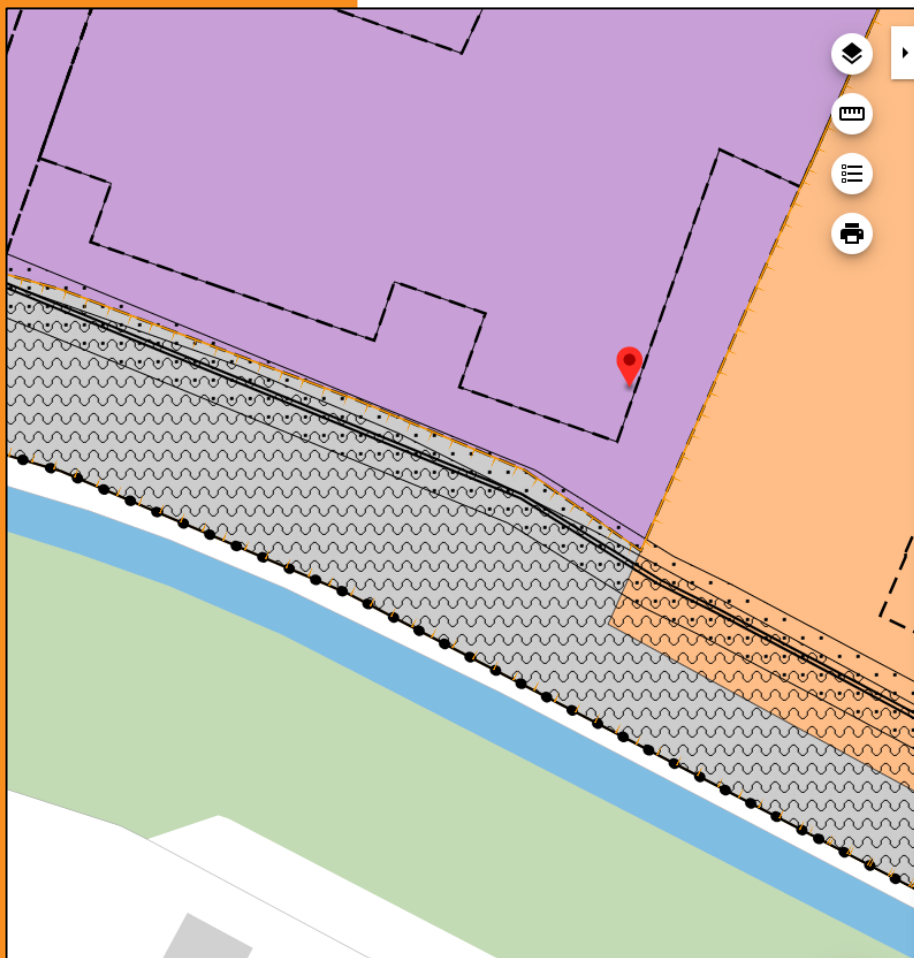


2<sup>e</sup> verdieping, indeling/maatvoering kan afwijken.



# Hoge Rijndijk 285 te Zoeterwoude- Rijndijk

Bestemmingsplan



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

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

97336.4, 461597.6

- Enkelbestemming**  
Bedrijventerrein
- Bouwvlak
- Funcieaanduiding**  
bedrijf tot en met categorie 4.1
- Maatvoering**  
maximum bouwhoogte: 12 m
- Gebiedsaanduiding**  
geluidzone - industrie 2



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Hoge Rijndijk 285 te Zoeterwoude- Rijndijk

## 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 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 betonmortelcentrale voor zover deze valt in categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en 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:

## Hoge Rijndijk 285 te Zoeterwoude- Rijndijk

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

- 1. Op de voor '[Bedrijventerrein](#)' bestemde gronden mogen de volgende bouwwerken uitsluitend ten dienste van de bestemmingsomschrijving in [3.1](#) worden gebouwd:
  - a. hoofdgebouwen;
  - 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.
  - b. een moutransportbaan 15 m.
  - c. losbunkers 10 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.

## Hoge Rijndijk 285 te Zoeterwoude- Rijndijk

3. In afwijking van het bepaalde in [3.2.2](#) onder 5 bedraagt ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - moutbaan' 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 m<sup>2</sup> bruto bedrijfsvloeroppervlak;
  - b. de afstand tussen gebouwen en de Oude Rijn niet wordt verkleind;
  - c. de bouwhoogte maximaal 12 m bedraagt;
  - d. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de nabijgelegen gronden en/of nabijgelegen bedrijven hierdoor niet onevenredig kunnen worden geschaad.

Voor het overige blijven de planregels, voor zover deze al van toepassing waren, op de betreffende gronden van toepassing.

2. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van [3.2.3](#), lid 2, ten behoeve van de overschrijding van de maximale bouwhoogte voor silo's met maximaal 4 meter mits:
  - a. een grotere hoogte noodzakelijk is in verband met milieuwetgeving;
  - b. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de nabijgelegen gronden en/of nabijgelegen bedrijven hierdoor niet onevenredig kunnen worden geschaad.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

## Hoge Rijndijk 285 te Zoeterwoude- Rijndijk

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 g 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 g 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.



# Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij

## Diepe wortels in de regio



**Jesse Blonk**

Vastgoedadviseur

[jesse@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl](mailto:jesse@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;
- huurprijsherzelingen;
- 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

Telefoonnummer:

071 - 30 50 200

Email:

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

**NVM**

**BUSINESS**

Bezoek ook onze website:

**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