

TE HUUR

‘De Hoek’ (unit 8 & 9) te Rijnsburg



‘De Hoek’ (unit 8 & 9) te Rijnsburg

Object : Ruime en hoogwaardig gebouwde nieuwbouwunits met eigentijdse architectuur!

Het project De Hoek te Rijnsburg betreft een nieuwbouwproject met 10 nieuw te realiseren bedrijfsunits met eigen parkeerplaatsen op bedrijventerrein Klei-Oost te Rijnsburg. Binnen deze ontwikkeling beiden wij 2 bedrijfsunits te huur aan. De units, unit 8 & 9, kunnen in overleg met u voorzien worden van een compleet inbouwpakket en eventueel verheeld worden om zo één nog grotere unit te creëren. De units hebben op de begane grond een courante vrije hoogte van ca. 4,50 meter en de units krijgen(voorlopig) na oplevering het zeer gunstige energielabel A5+++++.

De bedrijfsunits zullen een zeer aansprekend en representatief karakter krijgen door middel van:

- luxe uitstraling en eigentijdse architectuur;
- royale vrije hoogte van ca. 4,5 meter ter plaatse van de begane grond;
- hoogwaardige bouw door toepassing van veel metselwerk;
- het dak en de tussenverdieping zullen worden uitgevoerd doormiddel van een betonnen kanaalplaatvloer.

Kortom; deze units zijn niet alleen qua oppervlak, maar zeker ook op het gebied van uitstraling en duurzaamheid uniek te noemen.

Locatie : Het bedrijvencomplex is centraal gelegen in de Duin- en Bollenstreek, nabij het centrum van Rijnsburg en Katwijk en heeft een zeer gunstige ligging ten opzichte van uitvalsweg N206, welke voor een directe verbinding met autosnelwegen A4 en A44 zorgt.

‘De Hoek’ (unit 8 & 9) te Rijnsburg

Oppervlak : Totaal 450 m² BVO, verdeeld over de begane grond en 1e verdieping. Het totale oppervlak is als volgt verdeeld:

Type	BGG (m ² BVO)	1 ^e VERD (m ² BVO)	Totaal (m ² BVO)	Beschikbaar
Unit 8	112,50	112,50	225	Beschikbaar
Unit 9	112,50	112,50	225	Beschikbaar

De units zijn gezamenlijk, maar ook los van elkaar te huur

Parkeervoorzieningen : Elke unit beschikt over zijn eigen parkeerplaatsen op het mandelige terrein. Zie bijlage voor de parkeervak indeling.

Type	Parkeerplaats (st)
Unit 8	5
Unit 9	4

Energie label : Na realisatie zullen de units (voorlopig) beschikken over een zeer gunstig energielabel A+++++.

Wijze van oplevering : In overleg.

De bedrijfsunits worden standaard casco+ opgeleverd, voorzien van:

- Elektrisch bedienbare overheaddeur;
- 1 toilet op de begane grond;
- Basisverlichting op de begane grond;
- Nutsvoorzieningen (elektra & water) tot in de meterkast (er zal geen gasaansluiting zijn);
- Betonvloeren. Max. vloerbelasting begane grond ca. 1.500 kg/m² en 1^e verdieping ca. 250 kg/m²

‘De Hoek’ (unit 8 & 9) te Rijnsburg

Bestemming/gebruik : Volgens verkregen informatie is de vigerende bestemming ter plaatse ‘**Bedrijfsdoeleinden**’, 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 **Katwijk**.

Huurvoorwaarden

Vraaghuurprijs : In overleg, mede afhankelijk van het gewenste afwerkingsniveau.

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.

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

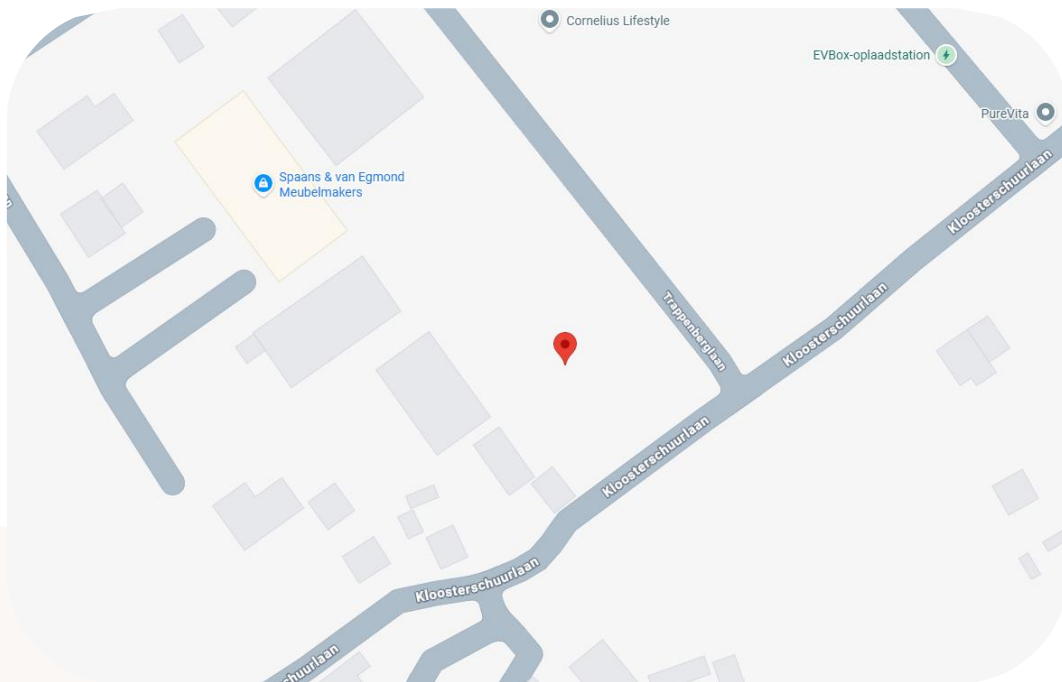
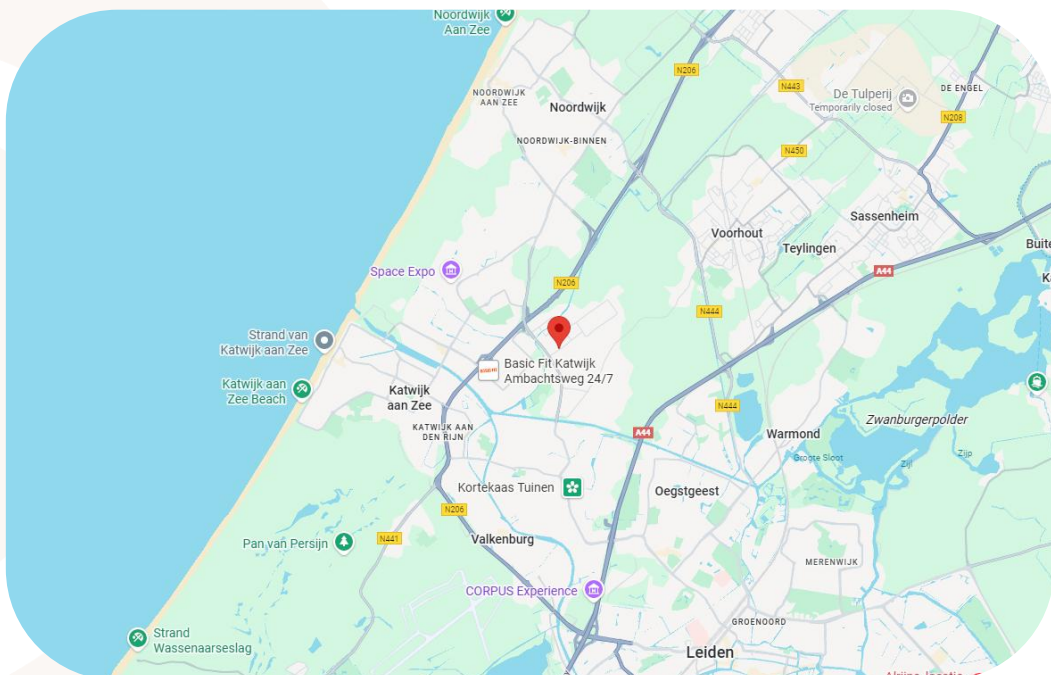
Huurcontract : Model ROZ (Raad voor Onroerende Zaken).

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.

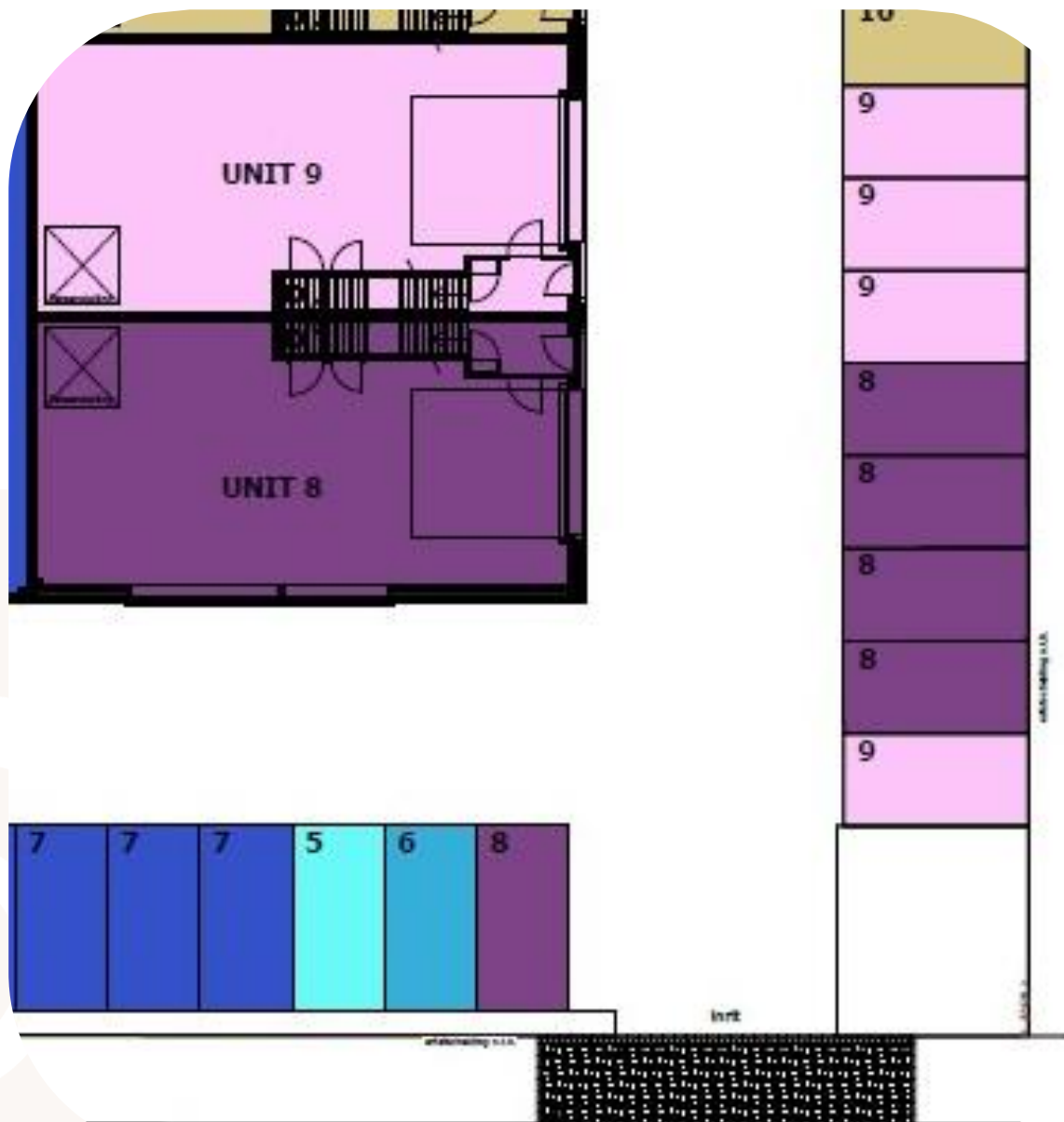
‘De Hoek’ (unit 8 & 9) te Rijnsburg

Locatie



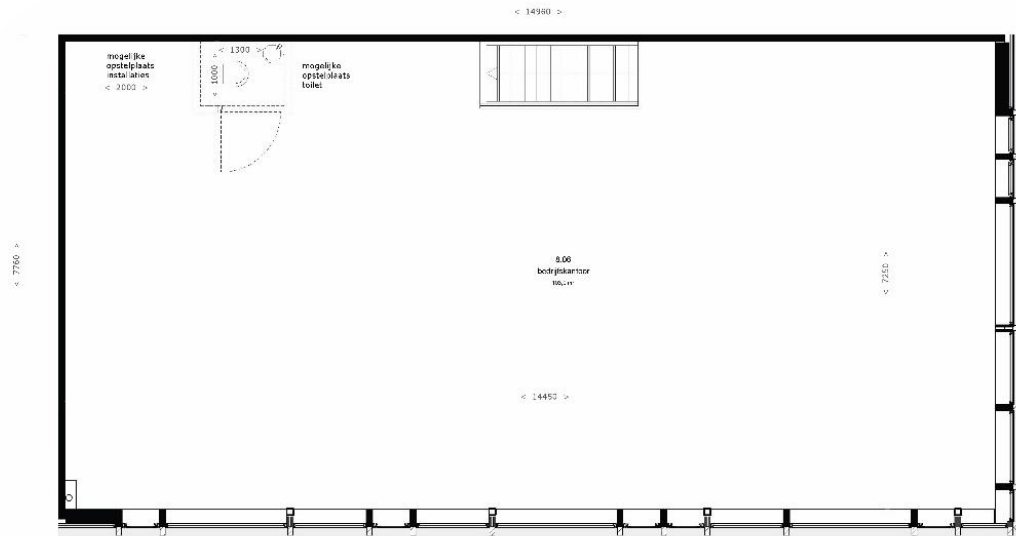
‘De Hoek’ (unit 8 & 9) te Rijnsburg

Plattegrond

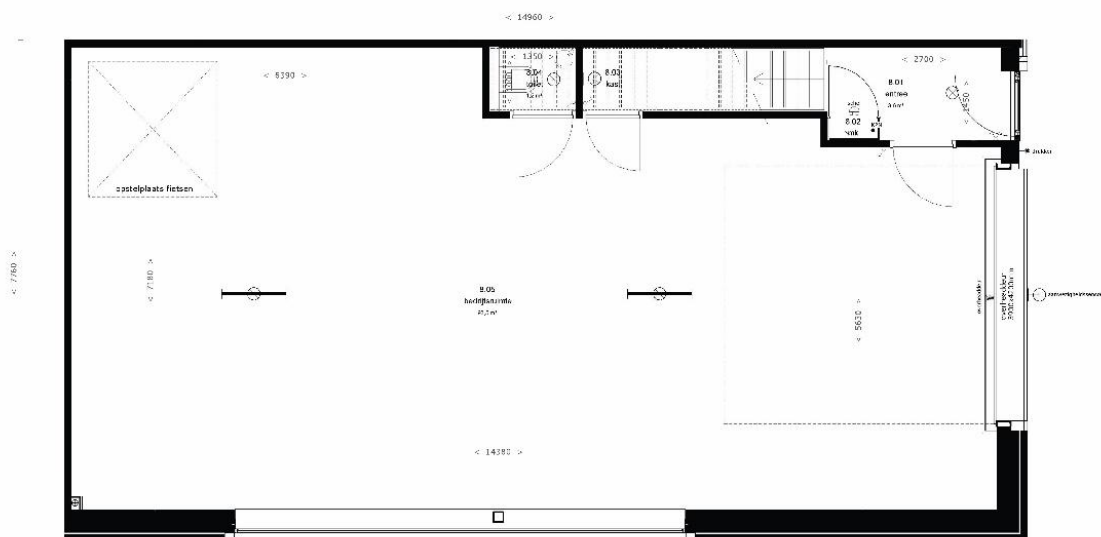


Situatie, indeling/maatvoering kan afwijken van de werkelijke situatie.

‘De Hoek’ (unit 8 & 9) te Rijnsburg



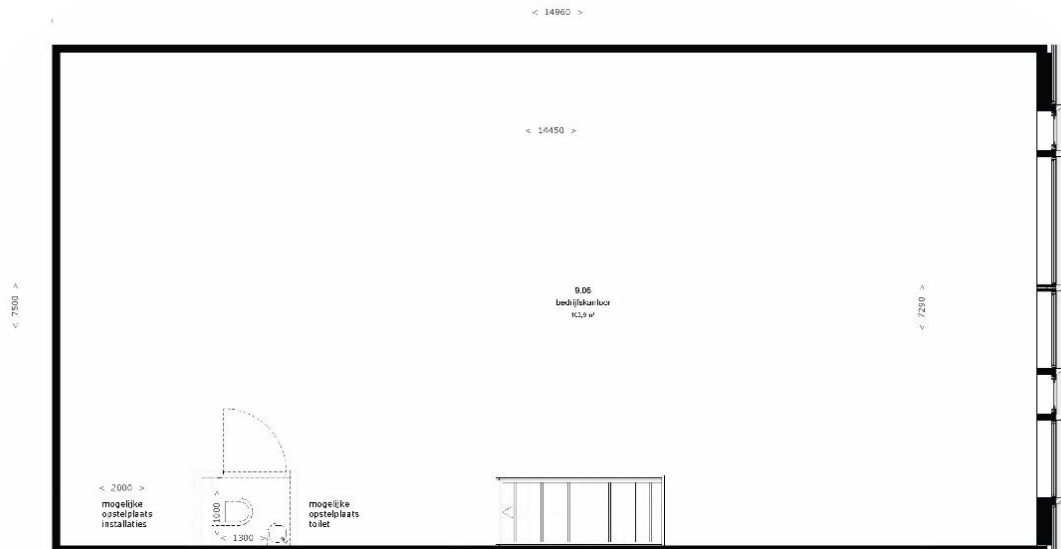
eerste verdieping



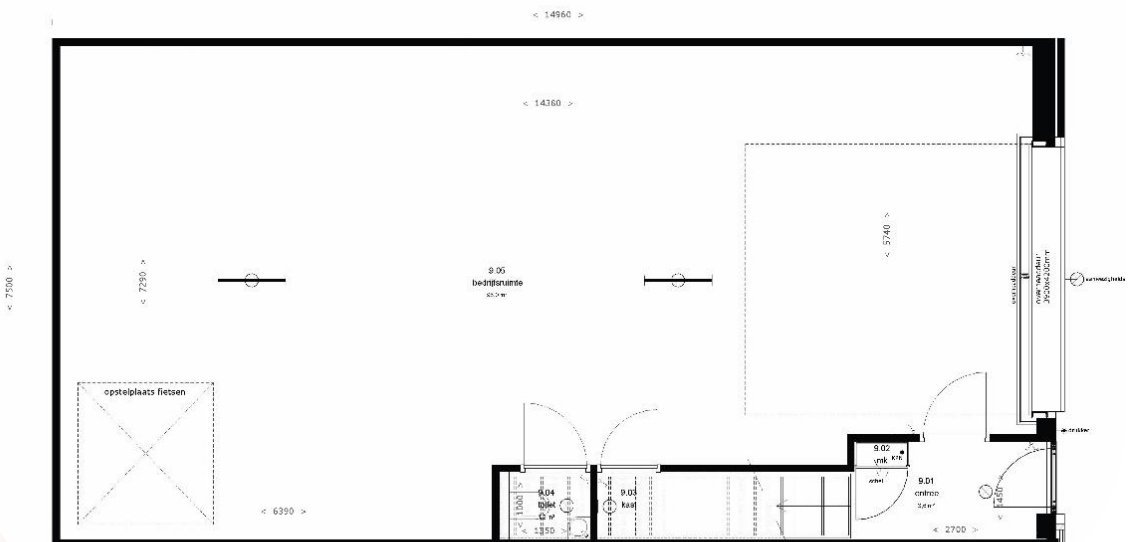
begane grond

Bouwnummer 8, indeling/maatvoering kan afwijken van de werkelijke situatie.

'De Hoek' (unit 8 & 9) te Rijnsburg



eerste verdieping



begane grond

Bouwnummer 9, indeling/maatvoering kan afwijken van de werkelijke situatie.

'De Hoek' (unit 8 & 9) te Rijnsburg

Bestemmingsplan



‘De Hoek’ (unit 8 & 9) te Rijsburg

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGEN EN GEBRUIK

ARTIKEL 11 BEDRIJFSDOELEINDEN –B

1. Doeleindenomschrijving

1.1. De op de kaart voor “Bedrijfsdoeleinden” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. **bedrijfsactiviteiten** behorende tot een categorie van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals aangegeven op de plankkaart, alsmede ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding “Autoreparatiebedrijf toegestaan” voor een autoreparatiebedrijf behorende tot categorie 3a van de Staat, een en ander met uitzondering van:
 - zelfstandige kantoren;
 - geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, uitgewerkt in artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, (Stb. 1993, 50);
 - verkooppunten voor motorbrandstoffen;
 - horecabedrijven anders dan in de vorm van functieondersteunende horeca;
- b. detailhandel, voor zover het goederen betreft die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt en dit een ondergeschikt en niet-zelfstandig deel van de bedrijfsvoering vormt, met een maximum van 75 m2 verkoopvloeroppervlak per bouwperceel;
- c. kantoren ten dienste van de doeleinden genoemd onder a. voor zover de bedrijfsvloeroppervlakte daarvan niet meer bedraagt dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte van het bedrijf, dit met een maximum van 3000 m2;
- d. showrooms op de begane grond van gebouwen ten dienste van de doeleinden genoemd in sub a;
- e. binnen een afstand van 50 m uit de op de kaart aangegeven aanduiding “Kantoren en/of showrooms toegestaan” uitsluitend voor lokaal georiënteerde zelfstandige kantoren en/of showrooms;
- f. vrijstaande woningen met bijbehorende erven en tuinen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “He handhaven bebouwing”, al dan niet met aan huis gebonden beroepen in de woning;
- g. (uitbreidingen van) wegen, parkeerplaatsen, oppervlakteverhardingen, paden en bermen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. watergangen en -partijen en bermen, met dien verstande, dat
 1. ongeveer ter plaatse van de op de kaart (in het kaartfragment “Waterstructuurkaart”) aangegeven aanduiding:

‘De Hoek’ (unit 8 & 9) te Rijnsburg

- “Watergang” de gronden in ieder geval bestemd zijn voor een watergang met een minimale breedte als op de kaart aangegeven;
 - “Waterpartij” de gronden in ieder geval bestemd zijn voor een waterpartij met een minimale oppervlakte als op de kaart aangegeven;
2. ten behoeve van de waterberging de gezamenlijke gronden binnen de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 11 t/m 14, met uitzondering van de bestemming “Water”, in ieder geval zijn bestemd voor ten minste 18.100 m² water;
- j. ontsluitingswegen binnen een afstand van 50 m uit de op de kaart gegeven aanduiding “Ontsluitingsweg”;
- k. een langzaamverkeersroute binnen een afstand van 10 m uit de op de kaart aangegeven aanduiding “Langzaamverkeersroute”.
- 1.2. Voor zover op de kaart tevens de bestemming “Waterstaatsdoeleinden” is aangegeven zijn de gronden primair bestemd voor waterstaatsdoeleinden en is het bepaalde in artikel 15 van toepassing;
2. **Vestigings- en inrichtingsbepalingen**
- 2.1. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- hoofdgebouwen;
 - uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen;
 - andere bouwwerken.
- 2.2. Het plan heeft tot doel om het bedrijventerrein Klei-Oost Zuid in te richten voor de vestiging van bedrijven onder inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. Niet toegestaan is de vestiging van agribusinessbedrijven, agrarische handels- en exportbedrijven in sierteeltprodukten en agrarische bedrijven;
 - b. Bij de inrichting van gronden met deze bestemming wordt intensief ruimtegebruik nagestreefd door de maximale maatvoering van bouwwerken (waaronder bebouwingspercentages) efficiënt te benutten;
 - c. Binnen de op de kaart met de aanduiding “Uitsluitend kleine bedrijven toegestaan” aangegeven gronden is het beleid gericht op het bieden van vestigingsmogelijkheden voor bedrijven met een beperkte terreinbehoefte; de oppervlakte van ieder bedrijfsperceel binnen deze bestemming mag niet meer bedragen dan 2000 m², waarbij de breedte ten hoogste 30 m zal bedragen;
 - d. Het beleid is er op gericht representatieve bebouwing zoals kantoren, showrooms en bedrijfswoningen aan de zijde van de openbare weg te situeren, met dien verstande, dat,

‘De Hoek’ (unit 8 & 9) te Rijsburg

1. op de gronden met de aanduiding “Uitsluitend kleine bedrijven toegestaan” uitsluitend representatieve bebouwing zoals kantoren, showrooms en bedrijfswoningen zijn toegestaan;
2. indien percelen met de aanduiding “Uitsluitend kleine bedrijven toegestaan” zowel aan de Noordwijkerweg als aan andere wegen grenzen, deze bebouwing langs de Noordwijkerweg zal worden gesitueerd;
3. langs de Noordwijkerweg binnen de op de kaart aangegeven aanduiding “Zone bedrijfswoning toegestaan” uitsluitend bedrijfswoningen, bedrijfskantoren en bedrijfsshowrooms mogen worden gesitueerd; het beleid is er op gericht bij nieuwe bedrijfswoningen aan te sluiten op de beeldkwaliteit van de bestaande woningen in het gebied;
- e. Binnen de bestemming zijn bedrijfswoningen uitsluitend toegestaan binnen de op de kaart aangegeven aanduiding “Zone bedrijfswoning toegestaan”;
- f. Op de bouwpercelen zullen de gronden tussen de bedrijfsgebouwen en de openbare weg worden ingericht met groen- en parkeervoorzieningen; opslagfuncties in de open lucht zijn daar derhalve uitgesloten;
- g. De op de kaart met “Te handhaven bebouwing” aangegeven woningen mogen worden gehandhaafd als zelfstandige woning dan wel een functie als bedrijfswoning gaan vervullen. Het beleid is er op gericht de omvang van percelen van zelfstandige woningen te behouden in vorm en omvang als op kaart door de eerder genoemde aanduiding is bepaald, zolang op de betreffende gronden de zelfstandige woonfunctie wordt gehandhaafd; Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen waarbij de aanduiding “Te handhaven bebouwing” van de plankaart kan worden verwijderd indien de zelfstandige woonfunctie (dus anders dan een functie als bedrijfswoning) ter plaatse is beëindigd dan wel indien zekerheid omtrent beëindiging op korte termijn bestaat;
- h. In de parkeerbehoefte zal op eigen terrein worden voorzien waarbij voldaan moet worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in de Bouwverordening.
- i. Op de afzonderlijke percelen dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor het parkeren, laden, lossen van en manoeuvreren met (vracht)auto's;
- j. Per perceel mag op iedere aangrenzende weg uitsluitend één ontsluiting worden gerealiseerd, waarbij de breedte niet meer dan 6 m mag bedragen;
- k. Ten aanzien van de langs de Noordwijkerweg gelegen percelen geldt dat:
 1. nieuwe ontsluitingen op deze weg uitsluitend zijn toegestaan binnen een afstand van 50 m uit de op de kaart aangegeven aanduiding “Aansluitpunt”;
 2. de bestaande ontsluitingen op deze weg mogen worden gehandhaafd uitsluitend ten dienste van de ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het plan bestaande functie en ongeveer op de bestaande plek, een en ander in het belang van de verkeersveiligheid (waaronder die van het fietsverkeer);

‘De Hoek’ (unit 8 & 9) te Rijsburg

- I. Het beleid is erop gericht:
 1. de te realiseren “Ontluitingsweg”, die op de kaart parallel aan de Trappenberglaan is aangegeven, zoveel mogelijk een gestrekt profiel te geven, dit mede teneinde de continuïteit van de openbare tussen de Noordwijkerweg en de Hoogeweg gestalte te geven;
 2. binnen een afstand van 50 m uit de op de kaart aangegeven aanduiding “Reservering ontsluitingsweg” een ontsluitingsweg te realiseren indien die betreffende gronden niet als bedrijfsterrein zullen worden uitgegeven;
 - m. De breedte van uitritten van percelen mag niet meer bedragen dan 6 m.
3. **Bouwbepalingen**
- Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht, waarbij de bebouwing dient te voldoen aan de volgende bepalingen:
- a.
 - Indien op de kaart een voorgevelbouwgrens is aangegeven dan dienen de gebouwen voor ten minste 30 % van de breedte van het gebouw in die grens te worden gesitueerd en met de representatieve zijde op die aanduiding te worden georiënteerd.
 - Indien geen voorgevelbouwgrens is aangegeven zal de afstand van gebouwen tot een langs de weg gelegen perceelsgrens ten minste 5 m bedragen en op die weg te worden georiënteerd;
 - De afstand van gebouwen tot de perceelsgrens zal ten minste bedragen:
 - o 2 m tot de achterperceelsgrens;
 - o 5 m tot de zijdelingse perceelsgrens voor bouwpercelen breder dan 30 m;
 - o 5 m tot één zijdelingse perceelsgrens en 2 m tot de andere voor percelen met een breedte van 30 m of minder;
 - De afstand van nieuw op te richten gebouwen tot de op de kaart met de aanduiding “te handhaven bebouwing” aangegeven woningen zal ten minste gelijk zijn aan de hoogte van die nieuw op te richten gebouwen;
 - b. De hoogte van de gebouwen mag niet minder en niet meer bedragen dan op de kaart door de aanduiding “Minimum-hoogte in meters” respectievelijk “Maximum-hoogte in meters” is bepaald;
 - c. Het op de plankaart binnen het betreffende bestemmingsvlak aangegeven bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet worden overschreden;
 - d. De bedrijfsvloeroppervlakte van lokaal georiënteerde zelfstandige kantoren mag per kantoor niet meer bedragen dan 750 m² en per aanduiding “Kantoren en/of showrooms toegestaan” in totaal niet meer dan 3.000 m², met dien verstande, dat:
 - uitsluitend één gebouw ten dienste van deze zelfstandige kantoren per aanduiding op de kaart mag worden gerealiseerd;
 - het gebouw alzijdig zal zijn georiënteerd;

‘De Hoek’ (unit 8 & 9) te Rijsburg

- de afstand tot het openbaar gebied ten minste 10 zal bedragen, de afstand tot de op de kaart met de aanduiding “te handhaven bebouwing” aangegeven woningen zal ten minste gelijk zijn aan de hoogte van het nieuw op te richten kantoorgebouw;
- e. De inhoud van een dienstwoning mag maximaal 1000 m³ bedragen.
- f. Bij een dienstwoning mogen aanbouwen, overkappingen en vrijstaande bijgebouwen worden opgericht, waarbij de bepalingen van lid h onder 5 en 6 inzake erfbebouwing van overeenkomstige toepassing zijn;
- g. De hoogte van andere bouwwerken achter de op de kaart aangegeven voorgevelbouw grens en, indien geen voorgevelbouw grens is aangegeven, van andere bouwwerken op een afstand van ten minste 5 m uit de langs de weg gelegen perceelsgrens mag niet meer bedragen dan 12 m met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m;
- h. Voor de op de kaart met “Te handhaven bebouwing” aangegeven gronden gelden, zolang de zelfstandige woonfunctie wordt gehandhaafd, de volgende bepalingen:
 1. de inhoudsmaat van de woningen zoals aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan mag niet worden vergroot, met uitzondering van een vergroting door middel van aan- en uitbouwen die met inachtneming van het bepaalde onder h.5 en h.6 en verder van dit lid zijn toegestaan;
 2. een vergroting van de woning door middel van kelderruimtes dient te geschieden binnen de contour van de bestaande bebouwing;
 3. het aantal woningen binnen de aanduiding zoals aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan mag niet worden vergroot;
 4. op de gronden, gelegen tussen openbaar gebied en de ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan aanwezige voorgevel van het hoofdgebouw mogen uitsluitend erfafscheidingen, pergola's en andere, vergelijkbare andere bouwwerken, worden gebouwd; zie voor de hoogte regeling het bepaalde onder g;
 5. het bebouwingspercentage van het gezamenlijke zij- en achtererf mag ten hoogste 40% bedragen, met dien verstande, dat de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing maximaal 50 m² mag bedragen;
 6. uitbouwen, aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een zijerf mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. op een afstand van minimaal 3 m achter de lijn in het verlengde van de voorgevelbouw grens van het hoofdgebouw;
 - b. tot een breedte van maximaal 3 m, gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw, mits in gevallen waarin het zijerf wordt begrensd door openbaar gebied de lijn in het verlengde van de voorgevelbouw grens van de aangrenzende bebouwing niet wordt overschreden;
 - c. met een platte afdekking en tot een bouwhoogte van maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, of indien het

‘De Hoek’ (unit 8 & 9) te Rijsburg

een woning betreft in meerdere bouwlagen 0,15 m boven de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;

7. uitbouwen en aanbouwen op een achtererf mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. tot een diepte van maximaal 3 m gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw in geval van twee of meer aaneengebouwde woningen;
 - b. indien daardoor in gevallen waarin het achtererf wordt begrensd door openbaar gebied de lijn in het verlengde van de voorgevel van de aangrenzende bebouwing niet wordt overschreden;
 - c. met een platte afdekking en tot een bouwhoogte van maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw of indien het een woning betreft in meerdere bouwlagen 0,15 m boven de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
8. vrijstaande bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan op een achtererf waarbij de goothoogte en hoogte respectievelijk maximaal 2,50 m en maximaal 4,50 m mogen bedragen met dien verstande dat indien het gebouw plat wordt afgedekt de hoogte maximaal 3 m mag bedragen;
9. de hoogte van hekwerken op uitbouwen en aanbouwen gemeten vanaf de bovenkant van de uitbouw of de aanbouw mag maximaal 1 m bedragen; dergelijke hekwerken dienen transparant te zijn.

4. Vrijstellingen

4.1. Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1.1. onder a teneinde:

- a. bedrijfsactiviteiten uit hogere categorieën toe te laten;
- b. niet nader in de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijfsactiviteiten toe te laten;

voorzover de betrokken bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de ingevolge lid 1.1. onder a toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en met dien verstande dat geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet toelaatbaar zijn.

Alvorens vrijstelling te verlenen, winnen burgemeester en wethouders advies in bij een milieudeskundige. Vrijstelling wordt in afwijking van het advies slechts verleend nadat van gedeputeerde staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen vrijstellingverlening geen bezwaar hebben.

4.2. Detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1.1. onder b. voor de bouw en het gebruik van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de uitoefening van detailhandelsactiviteiten, waarbij:

‘De Hoek’ (unit 8 & 9) te Rijsburg

1. het betreft goederen waarvan de verkoop in woon- en winkelwijken, mede gezien de benodigde bedrijfsvloeroppervlakte en de verkeersaantrekkende werking, ongewenst is, zoals auto's, boten, caravans, tenten, keukens, badkamers, landbouwmachines en machinerieën ten behoeve van bedrijven; hieronder worden niet begrepen tuincentra, bouwmarkten en (grootschalige) meubelbedrijven;
 2. de vestiging geen onevenredige afbreuk doet aan de bestaande distributiestructuur binnen de gemeente; de aanvrager van een vrijstelling dient een rapport te overleggen waarin de invloed op de bestaande distributiestructuur naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 3. op eigen perceel moet worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen waarbij voldaan moet worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in de Bouwverordening.
- 4.3. Showrooms op de verdieping
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1.1. onder d. voor de bouw en het gebruik van hogere bouwlagen van gebouwen als showroom indien dit om bedrijfseconomische redenen noodzakelijk is, mits deze wel aan de naar de openbare weg gekeerde zijde van het perceel gesitueerd zullen zijn.
- 4.4. Gebruik erfbebouwing voor aan huis gebonden beroepen
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het lid 1.1. onder f. ten behoeve van het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van aan huis gebonden beroepen tot een maximale oppervlakte van 25m² en mits:
- de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig wordt geschaad of kan worden beïnvloed;
 - geen onevenredige nadelen voor het woonmilieu in de directe woonomgeving ontstaan of kunnen ontstaan.
- 4.5. Andere situering watergangen
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1.1. onder i. voor een andere situering van watergangen met dien verstande, dat:
- aangesloten wordt op de bestaande structuur van watergangen;
 - de oppervlakte van het water in het plangebied moet blijven voldoen aan het minimum als beschreven in lid 1.1. onder i.2.
- 4.6. Bedrijfsgebouwen langs de Noordwijkerweg
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.2. onder d. voor het toelaten van bedrijfsgebouwen anders dan kantoren, showrooms en bedrijfswoningen op de gronden met de aanduiding "Uitsluitend kleine bedrijven toegestaan" mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en het beoogde stedenbouwkundig beeld.
- 4.7. Ontsluiten op de Noordwijkerweg
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.2. onder k. voor het realiseren van extra ontsluitingen op de Noordwijkerweg

‘De Hoek’ (unit 8 & 9) te Rijsburg

uitsluitend ten behoeve van bedrijfswoningen en mits de verkeersveiligheid (waaronder die van het fietsverkeer) niet onevenredig wordt aangetast.

4.8. Verhogen maximum hoogte voor gebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder b. voor het verhogen van de hoogte van gebouwen tot een hoogte van maximaal 3 m meer dan op de plankaart is aangegeven, mits kan worden aangeleend dat redelijkerwijs maximaal gebruik is gemaakt van het toegestane bebouwingspercentage en de ruimtelijke kwaliteit en het beoogde stedenbouwkundig beeld niet onevenredig worden geschaad.

4.9. Verhogen maximum bebouwingspercentage

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder c. voor het verhogen van het bebouwingspercentage met ten hoogste 5%-punt mits:

- dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
- de bebouwingsmogelijkheden met name ten aanzien van de toegestane bouwhoogte redelijkerwijs zijn benut;
- op eigen perceel moet worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen waarbij voldaan moet worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in de Bouwverordening;
- mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en het beoogde stedenbouwkundig beeld.

4.10. Grotere lokaal georiënteerde zelfstandige kantoren

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder d. voor lokaal georiënteerde zelfstandige kantoren met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 3.000 m² en nader mits de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van deze kantoren per op de kaart aangegeven aanduiding "Kantoren en/of showrooms toegestaan" niet meer bedraagt dan 3000 m²; Vrijstelling mag slechts worden verleend na een voorafgaande verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten.

4.11. Verhogen maximum hoogte voor andere bouwwerken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder g. voor het verhogen van erfafscheidingen tot maximaal 2 m. voor voorzover gelegen tussen de gebouwen en de openbare weg mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en het beoogde stedenbouwkundig beeld.

4.12. Afdekken uit-, aan- en bijgebouwen met kap

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3. onder h. teneinde uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen bij woningen (die op de kaart als "Te handhaven bebouwing" zijn aangegeven) met een kap af te dekken, met dien verstande dat de hoogte na vrijstelling maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw mag bedragen.

4.13. Verhogen maximum bebouwingspercentage zij- en achtererf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder h. van dit artikel, voor het bouwen van uitbouwen, aanbouwen,

‘De Hoek’ (unit 8 & 9) te Rijsburg

bijgebouwen en overkappingen tot ten hoogste 50% van het gezamenlijke zij- en achtererf, zulks met een oppervlakte van maximaal 60 m².

Op deze vrijstellingsbevoegdheden is de procedure genoemd in artikel 8 van toepassing.

5. Nadere eisen

- 5.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de afstand van gebouwen tot de niet naar een weg gekeerde perceelsgrenzen uit een oogpunt van brandveiligheid, bereikbaarheid en beoogd stedenbouwkundig beeld.
- 5.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de ruimte voor het parkeren, laden, lossen van en manoeuvreren met (vracht)auto's uit een oogpunt van beschikbaarheid van het openbaar gebied en het beoogd stedenbouwkundig beeld.
- 5.3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van representatieve bebouwing zoals kantoren, showrooms en bedrijfswoningen ten opzichte van de openbare weg.
- 5.4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken en bebouwingspercentages, indien dit noodzakelijk is:
 - ter voorkoming van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en/of het beoogde stedenbouwkundig beeld ter plaatse;
 - teneinde te kunnen voldoen aan de doelstellingen met betrekking tot intensief ruimtegebruik.
- 5.5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de maximum oppervlakte en breedte van bedrijfsterreinen op de gronden die op de kaart zijn aangegeven met de aanduiding "Uitsluitend kleine bedrijven toegestaan" teneinde het beoogde stedenbouwkundig beeld in de gebieden aan weerszijde van de Noordwijkerweg te waarborgen.
- 5.6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bijgebouwen die over een lengte van meer dan 2 m in de erfgrans, dan wel binnen een afstand van 1,5 m uit de erfgrans worden gebouwd, teneinde te waarborgen dat geen onnodige nadelige verandering teweeg wordt gebracht in de bezonningssituatie van de aangrenzende erven en overigens met dien verstande dat:
 - a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
 - b. geen inbreuk wordt gemaakt op het toelaatbare bebouwingsoppervlak.
- 5.7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij verharding van gronden nadere eisen te stellen aan de situering en minimale oppervlakte van waterlopen en -partijen ten einde binnen het plangebied voldoende oppervlaktewater te realiseren.

Op deze nadere eisen is de procedure genoemd in artikel 8 van toepassing.

‘De Hoek’ (unit 8 & 9) te Rijnsburg

6. Wijzigingsbevoegdheid

6.1. Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in de bijlage van deze voorschriften opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijfsactiviteiten kan worden gewijzigd, indien en voorzover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijfsactiviteiten op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.

6.2. Verwijderen aanduiding “Autoreparatiebedrijf toegestaan”

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aangegeven aanduiding “Autoreparatiebedrijf toegestaan” van de plankaart te verwijderen indien de betreffende functie ter plaatse is beëindigd dan wel indien zekerheid omtrent beëindiging op korte termijn bestaat.

6.3. Verwijderen aanduiding “Te handhaven bebouwing”

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aangegeven aanduiding “Te handhaven bebouwing” van de plankaart te verwijderen indien de woonfunctie (anders dan een functie als bedrijfswoning) ter plaatse is beëindigd dan wel indien zekerheid omtrent beëindiging op korte termijn bestaat;

6.4. Wijzigen toegelaten milieucategorieën bij vervallen zelfstandige woonfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, bij het vervallen van de zelfstandige woonfunctie van een woning in of rond het plangebied, om de maximaal toegelaten milieucategorie 2 en 3a rond de woning te wijzigen in:

- indien zich binnen een afstand van 100 m geen andere zelfstandige woningen bevinden: categorie 3b; - indien binnen een afstand van 100 m wel andere zelfstandige woningen overblijven: categorie 3a voor gronden gelegen binnen 50 m uit die woning en overigens categorie 3b.

Op deze wijzigingen is de procedure genoemd in artikel 8 van toepassing.

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:

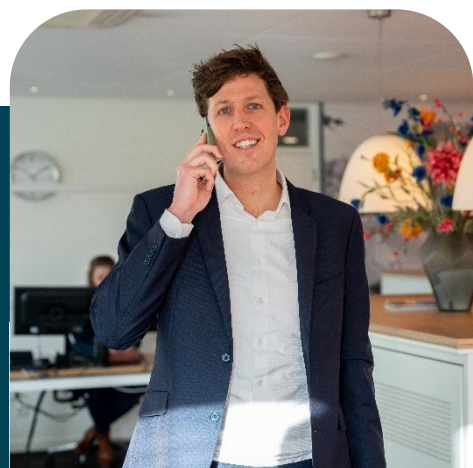
Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij B.V.

Rijnsburgersingel 59
2316 XX Leiden

Telefoon : 071 - 30 50 200

E-mail : info@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

www.barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl



Joost van Hoorn
Register makelaar en taxateur

joost@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl