Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

TE HUUR

Cilinderweg 91-95 te Roelofarendsveen



NVM funda

Cilinderweg 91-95 te Roelofarendsveen

Object : Op een uitstekend bereikbare locatie is een zeer aantrekkelijk nieuwbouwproject gerealiseerd met 24 bedrijfsunits. Binnen deze ontwikkeling bieden wij deze 3 bedrijfsunits aan voor verhuur. De units kunnen, in overleg met u, voorzien worden van een compleet inbouwpakket en verheeld worden om zo één grote unit te creëren. Daarnaast beschikt iedere unit over 2 eigen parkeerplaatsen alsmede een privé buitenruimte aan de achterzijde van de bedrijfsunit.

De units hebben een zeer representatieve uitstraling en zijn zeer goed te gebruiken als bedrijfs-/opslagruimte op de begane grond in combinatie met kantoor- en/of showroomruimte op de verdieping.

Locatie : Het nieuwbouwcomplex heeft een unieke ligging ten opzichte van o.a. autosnelwegen A4, A44 en A12. De op- en afrit van autosnelweg A4 is gelegen op slechts ca. 1.200 meter en het dorpscentrum van Roelofarendsveen bevindt zich op eenzelfde afstand. Kortom; een bedrijfsunit op deze locatie is de perfecte uitvalsbasis voor uw bedrijf!

Oppervlak : Totaal 456 m² BVO, verdeeld over de begane grond en 1e verdieping. Het totale oppervlakte is verdeeld over 2 bedrijfsunits van ieder 150 m² BVO en 1 bedrijfsunit van 156 m² BVO, verdeeld over de begane grond en 1e verdieping.

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

Parkeervoorzieningen : De units hebben per unit de beschikking over 2 eigen, voor de unit gelegen, parkeerplaatsen.

Cilinderweg 91-95 te Roelofarendsveen

Wijze van oplevering : Bespreekbaar.

De units wordt standaard opgeleverd voorzien van verlichting, elektrapunten en een elektrisch bedienbare overheaddeur. Verhuurder is bereid om de units tegen nader overeen te komen huurvoorwaarden verder af te bouwen en/of te verhelen met naastgelegen unit(s).

Bestemming/gebruik : Volgens verkregen informatie is de vigerende bestemming ter plaatse: Enkelbestemming Bedrijventerrein met functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 4.1. Zie bijlage.

Voor meer informatie verzoeken wij u contact op te nemen met de gemeente Kaag en Braassem.

Huurvoorwaarden

Vraaghuurprijs	:	Vanaf € 1.480,- 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.
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).

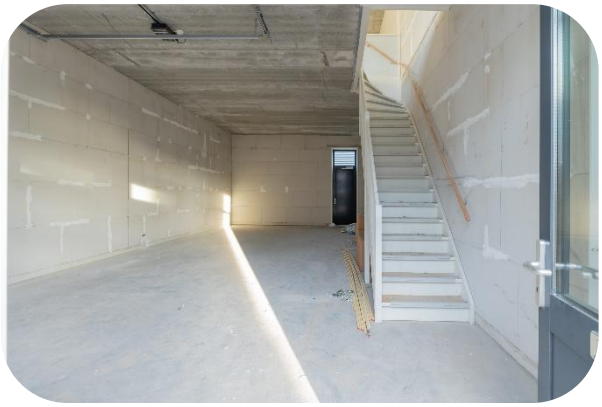
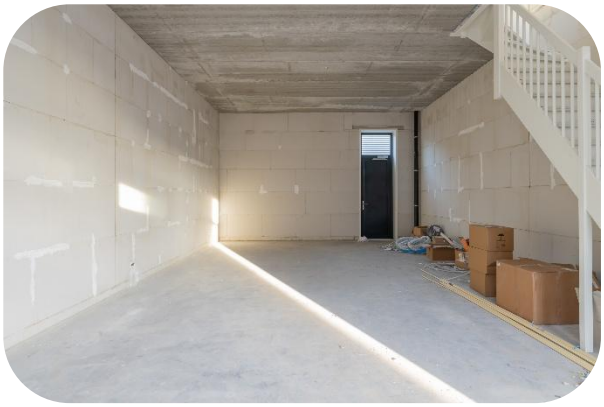
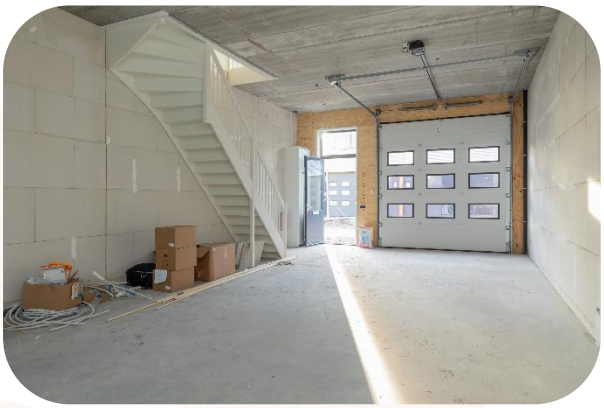
Cilinderweg 91-95 te Roelofarendsveen

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.



Cilinderweg 91-95 te Roelofarendsveen

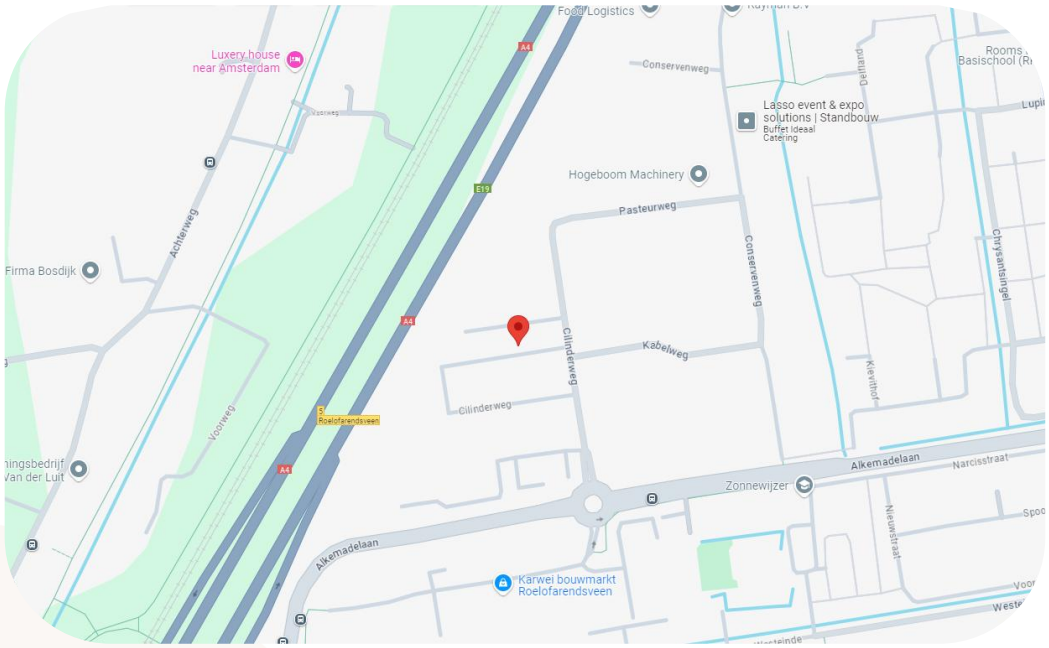
Foto's




Cilinderweg 91-95 te Roelofarendsveen

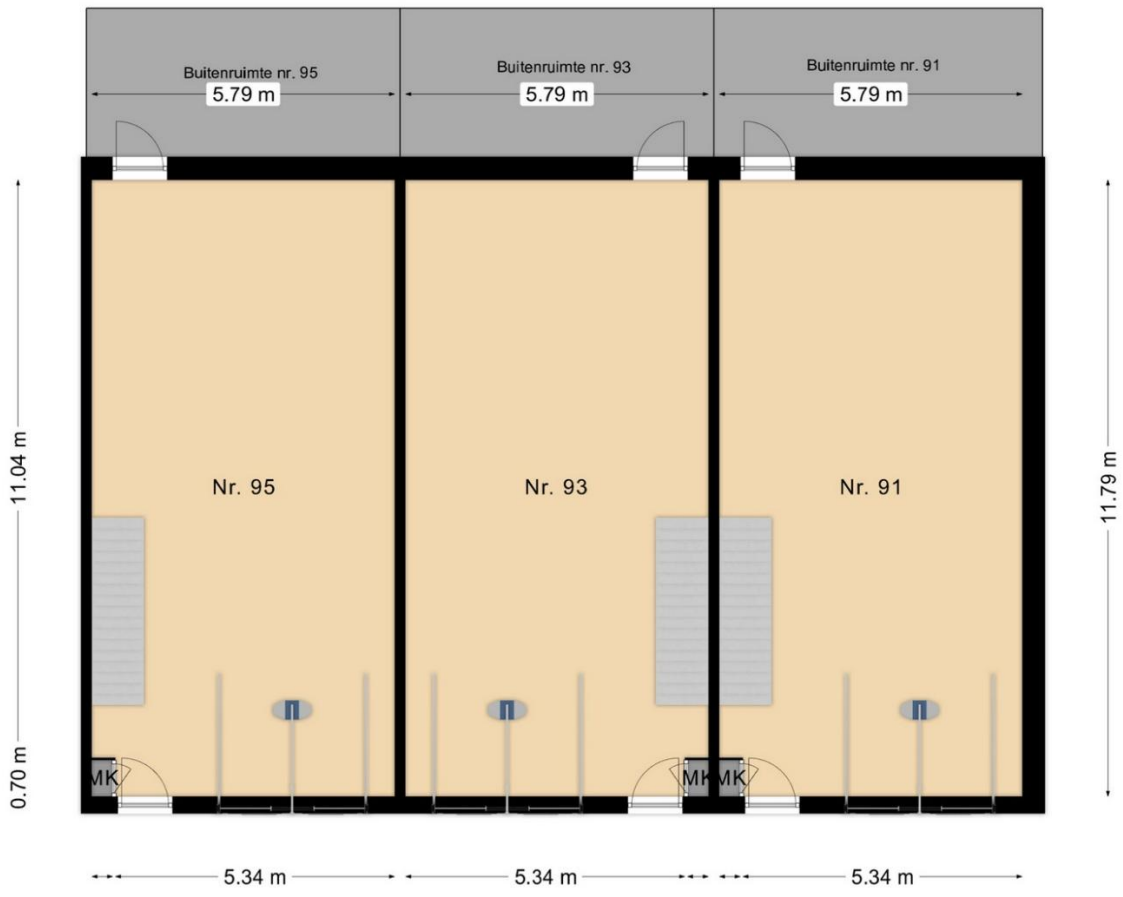
Locatie





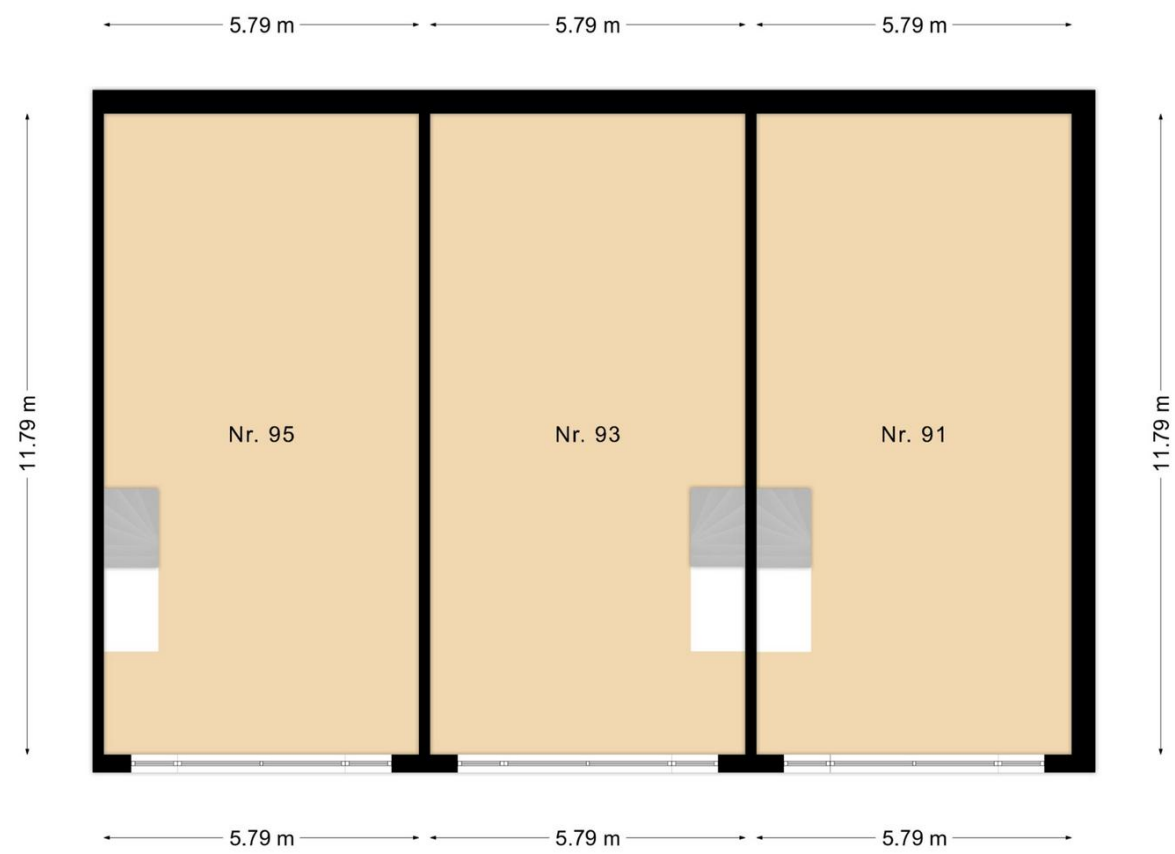
Cilinderweg 91-95 te Roelofarendsveen

Plattegrond



Cilinderweg 91-95 te Roelofarendsveen
Begane grond
Indeling/maatvoering kan afwijken

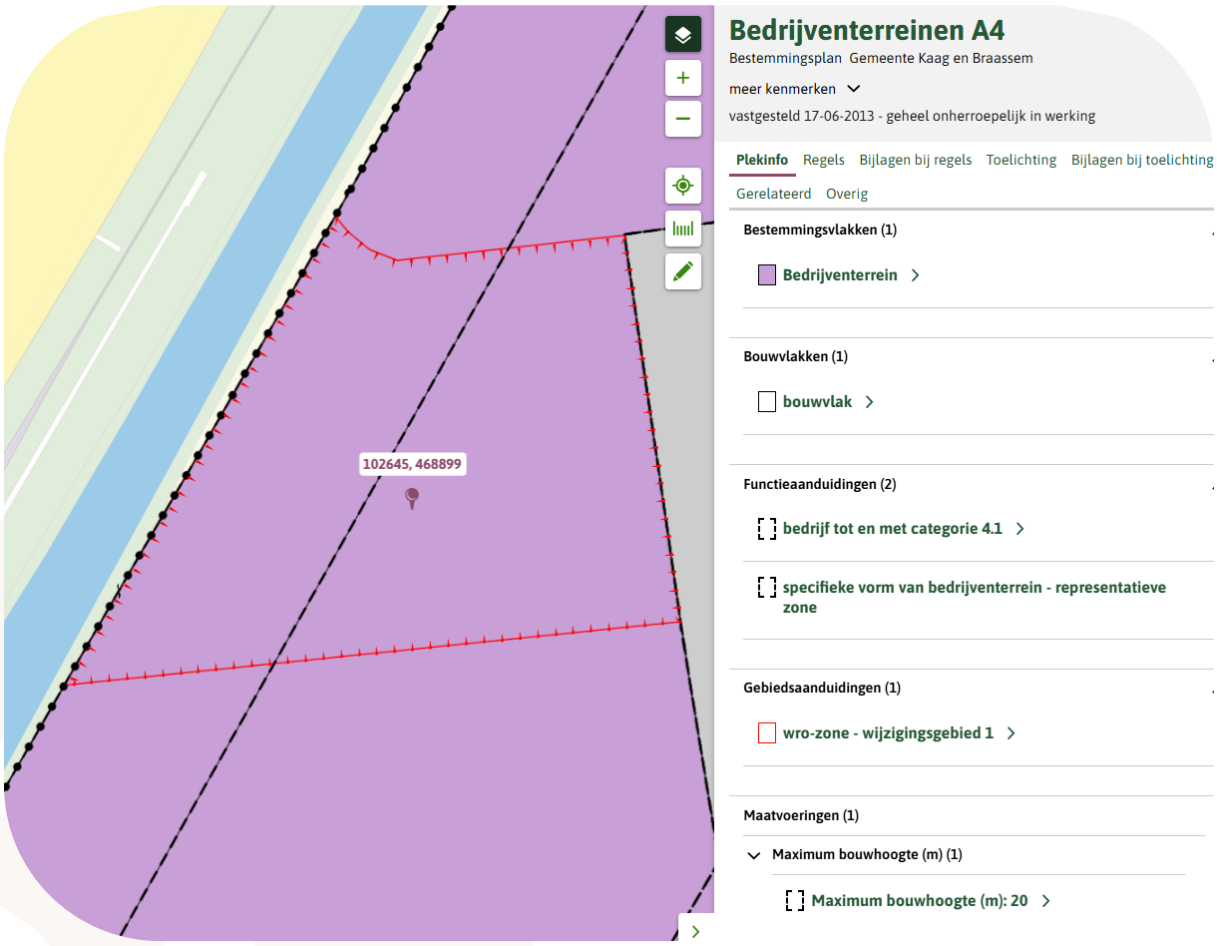
Cilinderweg 91-95 te Roelofarendsveen



Cilinderweg 91-95 te Roelofarendsveen
1e verdieping
Indeling/maatvoering kan afwijken

Cilinderweg 91-95 te Roelofarendsveen

Bestemmingsplan



Cilinderweg 91-95 te Roelofarendsveen

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen en terreinen ten behoeve van:

a. ter plaatse van de aanduiding 'milieucategorie 1.0' bedrijven in de categorieën 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
b. ter plaatse van de aanduiding 'milieucategorie 2.0' bedrijven in de categorieën 1 t/m 2.0 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
c. ter plaatse van de aanduiding 'milieucategorie 3.1' bedrijven in de categorieën 1 t/m 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
d. ter plaatse van de aanduiding 'milieucategorie 3.2' bedrijven in de categorieën 1 t/m 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
e. ter plaatse van de aanduiding 'milieucategorie 4.1' bedrijven in de categorieën 1 t/m 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
f. ter plaatse van de aanduiding 'milieucategorie 4.2' bedrijven in de categorieën 1 t/m 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
g. ter plaatste van de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg': een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg met daaraan ondergeschikt:
    1. een wasvoorziening voor motorvoertuigen;
    2. detailhandel, met een maximaal brutovloeroppervlak (bvo) van 220 m² waarvan maximaal 125 m^2 verkoopruimte;
    3. ondersteunende horeca, in de vorm van een snack/koffiecorner;
h. ter plaatse van de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg': een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg;
i. ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel': de bestaande detailhandelsvestigingen in de bestaande omvang met de bestaande ondersteunende horeca;
j. ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel perifeer': perifere detailhandel;
k. ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel volumineus': volumineuze detailhandel;
l. ter plaatse van de aanduiding 'specfieke vorm van bedrijventerrein - detailhandel meubelen': grootschalige meubeldetailhandel in de bestaande omvang;
m. ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor': het bestaand kantoor in de bestaande omvang;
n. ter plaatse van de functieaanduiding 'uitvaartcentrum' een opbaarruimte voor één overledene;
o. ter plaatse van de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - reclamemast 18 meter' en 'specifieke vorm van bedrijf - reclamemast 40 meter': een reclamemast;
p. bedrijfsgebonden kantoren met inachtname van het bepaalde in

q. nieuwe categorieën van Inrichtingen die aangewezen zijn in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn uitgezonderd van vestiging;
r. nieuwe inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn uitgezonderd van vestiging;
s. bestaande bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
t. maximaal 1 nieuwe bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - nieuwe bedrijfswoning';

Met de daarbij behorende:

u. bedrijfsgebouwen;
v. bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen;
w. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

Met daaraan ondergeschikt:

x. (openbare) nutsvoorzieningen;
y. (ontsluitings)wegen en paden, water en groen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor gebouwen geldt dat:

a. gebouwen mogen uitsluitend op gronden met de nadere aanduiding ‘bouwvlak’ worden gebouwd;
b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2 meter tenzij de hoofdgebouwen aaneen zijn gebouwd;
c. de afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 2 meter;
d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
e. het brutovloeroppervlak van bedrijfsgebonden kantoren mag niet meer bedragen dan 50% van het brutovloeroppervlak van het bedrijf met een maximum van 3.000 m2;
f. met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 lid 6 geldt er een maximum bebouwingspercentage van 80% (incl. overkappingen).

3.2.2 Bedrijfswoningen

Cilinderweg 91-95 te Roelofarendsveen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

a. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en in het aantal waar op de verbeelding is nader aangeduid met 'bedrijfswoning';
b. De inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³ incl. bijbehorende bouwwerken.
c. Voor bedrijfswoningen gelden aanvullend de volgende bepalingen:
    1. De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
    2. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning 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 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 3 m, dan betreft de bestaande afstand de minimale afstand achter de voorgevellijn;
c. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
d. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw minus 3 m;
e. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m;
f. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (uitgezonderd overkappingen) bedraagt:

totale oppervlakte per bouwperceel	maximale gezamenlijke oppervlakte
tot 300 m²	60 m²
van 300 m² tot 500 m²	80 m²
van 500 m² tot 750 m²	90 m²
van 750 m² tot 1000 m²	100 m²
van 1000 m² en meer	150 m²

3.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

a. de bouwhoogte voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer mag bedragen dan maximaal 9 meter;

b. de bouwhoogte voor vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 8 meter;
c. voor overkappingen geldt e.e.a. met in achtneming van het bepaalde in artikel 3 lid 2.1 sub f;
d. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'luifel' is een luifel toegestaan met een bouwhoogte van 8 meter;

e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - reclamemast 18m is de bestaande reclamemast toegestaan met een maximale bouwhoogte van 18 meter en een maximale breedte per vlak reclame-uiting van 3 meter;
f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - reclamemast 40m' is de bestaande reclamemast toegestaan met een maximale bouwhoogte van 40 meter;
g. de bouwhoogte voor erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 meter;
h. de bouwhoogte van overige bouwwerken niet meer mag bedragen dan 2 meter.

3.2.5 Nieuwe bedrijfswoningen

Nieuwe bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - nieuwe bedrijfswoning', met dien verstande dat:

a. per aanduiding maximaal 1 nieuwe bedrijfswoning toegestaan is;
b. het bepaalde in artikel 3 lid 2.2 sub b van overeenkomstige toepassing is;
c. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter;
d. de bouwhoogte niet meer mag bedragen van 9 meter.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan buitenopslag zoals bedoeld in artikel 3 lid 5.2 ten behoeve van:

a. de ruimtelijke kwaliteit van het gebied;
b. beeldkwaliteit;
c. brandveiligheid.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 3 lid 2.1 sub f en toestaan dat het maximum bebouwingspercentage verruimd wordt tot 90% indien:
    1. minimaal het extra benodigd aantal parkeerplaatsen als gevolg van de uitbreiding gerealiseerd worden in een gebouwde parkeervoorziening;
    2. middels een verkeerskundig onderzoek aangetoond is dat er voldoende parkeerruimte op eigen terrein beschikbaar blijft. Hierbij wordt uitgegaan van de parkeernormen zoals opgenomen in artikel 3 lid 6;
b. artikel 3 lid 2.1 sub e en toestaan dat het maximum bebouwingspercentage verruimd wordt tot 90% en de bouwhoogte met maximaal 1,5 meter wordt overschreden indien:
    1. parkeerplaatsen worden gesitueerd op het dak;
    2. middels een verkeerskundig onderzoek aangetoond is dat er voldoende parkeerruimte op eigen terrein beschikbaar blijft. Hierbij wordt uitgegaan van de parkeernormen zoals opgenomen in artikel 3 lid 6;
c. in afwijking van het bepaalde van artikel 3 lid 2.4 sub e en artikel 3 lid 2.4 sub f is herbouw van de bestaande reclame mast mogelijk onder voorwaarde dat:
    1. instemming verkregen is van Rijkswaterstaat over het bouwvoornemen.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Verboden gebruik

a. parkeren, laden en lossen ten behoeve van de bedrijfsvoering is uitsluitend op eigen terrein toegestaan. Langdurig parkeren en structureel laden en lossen binnen de bestemming Verkeer wordt aangemerkt als strijdig gebruik als bedoeld in artikel 18 sub a van deze regels;
b. het gebruik van gebouwen als zelfstandige kantoorruimte is niet toegestaan, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'kantoor'.

3.5.2 Buitenopslag

a. buitenopslag is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
b. buitenopslag binnen de gronden op de verbeelding nader aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - representatieve zone' is niet toegestaan en wordt aangemerkt als strijdig gebruik als bedoeld in artikel 18 sub a van deze regels;
c. gestapelde buitenopslag hoger dan de feitelijke bouwhoogte van het hoofdgebouw is niet toegestaan en wordt aangemerkt als strijdig gebruik als bedoeld in artikel 18 sub a van deze regels.

3.5.3 Detailhandel

Cilinderweg 91-95 te Roelofarendsveen

Met uitzondering van de functies genoemd in artikel 3 lid 1 sub g onder 2, artikel 3 lid 1 sub i, artikel 3 lid 1 sub j, artikel 3 lid 1 sub k en artikel 3 lid 1 sub l is detailhandel, inclusief verkoop van nevenassortiment, niet toegestaan.

3.6 Parkeren

Parkeren geschiedt op eigen terrein. Hierbij worden minimaal de volgende normen aangehouden:

- 1,25 parkeerplaatsen per 100 m2 BVO.

3.7 Afwijken van de gebruiksregels

3.7.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1 :

a. om bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in artikel 3 lid 1 ,voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in artikel 3 lid 1 genoemd;
b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in artikel 3 lid 1 genoemd;

met dien verstande dat:

c. alvorens omtrent het verlenen van omgevingsvergunning te beslissen, schriftelijk advies ingewonnen wordt bij de milieudeskundige omtrent de aard van het bedrijf, de invloed daarvan op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze en verschijningsvorm en, voor zover vereist, getoetst aan de maatgevende milieuaspecten.

3.7.2 Afwijken t.b.v. perifere detailhandel

Het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 5.3 om naast de bestaande vestigingen zoals bedoeld in artikel 3 lid 1 sub j perifere detailhandel toe te staan, onder voorwaarde dat:

a. het betreft de vestiging van een individueel bedrijf;
b. de bruto vloeroppervlakte bedraagt maximaal 1000 m²;
c. er geen nieuwe perifere detailhandelsconcentratie ontstaat;
d. er voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein, hierbij wordt het ASVV (uitgave van het CROW) als richtlijn gehanteerd;

e. voorafgaand aan de omgevingsvergunning voor het afwijken overleg is gevoerd met de Regio Holland Rijnland;
f. het aandeel van bedrijven in perifere en volumineuze detailhandel, na afwijking, inclusief de reeds bestaande perifere en volumineuze detailhandelsbedrijven niet meer bedraagt dan 10% van het totale oppervlak van het bedrijventerrein.

3.7.3 Afwijken t.b.v. volumineuze detailhandel

Het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 5.3 om naast de bestaande vestigingen zoals bedoeld in artikel 3 lid 1 sub k volumineuze detailhandel toe te staan, onder voorwaarde dat:

a. het betreft de vestiging van een individueel bedrijf;
b. er geen nieuwe perifere detailhandelsconcentratie ontstaat;
c. er voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein, hierbij wordt het ASVV (uitgave van het CROW) als richtlijn gehanteerd;
d. voorafgaand aan de omgevingsvergunning voor het afwijken overleg is gevoerd met de Regio Holland Rijnland;
e. het aandeel van bedrijven in perifere en volumineuze detailhandel, na afwijking, inclusief de reeds bestaande perifere en volumineuze detailhandelsbedrijven niet meer bedraagt dan 10% van het totale oppervlak van het bedrijventerrein.

3.7.4 Afwijken t.b.v. bedrijfsgebonden detailhandel

Het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 5.3 om bedrijfsgebonden detailhandel toe te staan, onder voorwaarde dat:

a. de bruto vloeroppervlakte bedraagt maximaal 150 m² per bedrijf;
b. er voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein, hierbij wordt het ASVV (uitgave van het CROW) als richtlijn gehanteerd.

3.7.5 Afwijken t.b.v. nevenassortiment

Het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 5.3 om nevenassortiment bij volumineuze en perifere detailhandel en grootschalige meubeldetailhandel toe te staan, onder voorwaarde dat:

a. het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment;

b. het nevenassortimentsdeel neemt niet meer ruimte in beslag dan 20% van het netto verkoopvloeroppervlak, dan wel het bestaande oppervlakte indien meer;
c. uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Perifere detailhandel

Het bevoegd gezag kan de bestemming 'Bedrijventerrein' wijzigen ten einde perifere detailhandel toe te staan groter van 1000 m², onder voorwaarde dat:

a. het betreft de vestiging van een individueel bedrijf;
b. middels een distributieplanologisch onderzoek is aangetoond dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur;
c. er geen nieuwe perifere detailhandelsconcentratie ontstaat;
d. er voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein, hierbij wordt het ASVV (uitgave van het CROW) als richtlijn gehanteerd;
e. voorafgaand aan de omgevingsvergunning voor het afwijken een positief advies is afgegeven door de Regio Holland Rijnland en door de Provincie Zuid-Holland;
f. het aandeel van bedrijven in perifere en volumineuze detailhandel, na afwijking, inclusief de reeds bestaande perifere en volumineuze detailhandelsbedrijven niet meer bedraagt dan 10% van het totale oppervlak van het bedrijventerrein.

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