

# TE HUUR

Energieweg 47 te Zoeterwoude



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

## Energieweg 47 te Zoeterwoude

### Object

Aantrekkelijke en efficiënt te benutten bedrijfsunit gelegen op bedrijventerrein "Grote Polder". De bedrijfshal heeft een totaaloppervlak van ca. 900 m<sup>2</sup> bvo inclusief een (demontabele) entresolvloer en kantoorruimte.

De unit is gelegen aan een af te sluiten gemeenschappelijk binnenterrein en o.a. is voorzien van een loading dock. De bijbehorende kantoorruimte is compleet afgewerkt en o.a. voorzien van airconditioning. Door de gunstige verhouding tussen bedrijfs- en kantoorruimte is het geschikt voor vele verschillende gebruiksdoeleinden.

### Locatie

Het object bevindt zich gunstig gelegen op het bedrijventerrein 'Grote Polder' te Zoeterwoude, tussen de A4, de Hoge Rijndijk, het Heineken-terrein (Barrepolder) en de N11 in. 'Grote Polder' is een van de grootste bedrijventerreinen van de Leidse agglomeratie en heeft rond de honderd bedrijven, voornamelijk in sectoren groothandel/handel, transport, aannemerij en opslag. Op het terrein zijn o.a. Heineken, Zandbergen Meat, Beyond Meat en hoofdkantoren van diverse multinationals gevestigd.

Het bedrijventerrein is o.a. voorzien van meerdere raamcontracten, collectieve beveiliging en glasvezel.

### Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is gezien de ligging nabij de Rijkswegen A4 en N11 te kenmerken als uitstekend, zowel per auto als per openbaar vervoer.

#### *Per auto*

Op ca. 3 min. rijafstand is de Rijksweg A4 (Rotterdam – Amsterdam) gelegen en toekomstige verbinding tussen A4 en A44 de N434 (Rijnlandroute). Op ca. 1 min. rijafstand is de N11 (Utrecht – Leiden) gelegen en vormt de verbinding met de A4 en A12.

Luchthaven Schiphol is slechts op ca. 20 min. rijafstand gelegen en gemakkelijk aan te rijden via de N11 en A4. Door de gunstige ligging is de kavel ook interessant voor internationale partijen.

#### *Per openbaar vervoer*

De locatie kent een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer. Op ca. 1 minuut loopafstand zijn meerdere bushaltes bereikbaar. Treinstations Leiden Centraal en Leiden Lammenschans zijn gelegen op ca. 10 en 15 min. rijafstand.

### Oppervlak

Het object heeft in totaal een oppervlakte van ca. 900 m<sup>2</sup>. Het onroerend goed is als volgt verdeeld:

Bedrijfsruimte beg. grond	ca. 615 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte beg. grond	ca. 70 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte 1e verd	ca. 110 m <sup>2</sup>
Entresolvloer	ca. 105 m <sup>2</sup>
Totaal	ca. 900 m <sup>2</sup>



# Energieweg 47 te Zoeterwoude

## Wijze van oplevering

Het object zal worden opgeleverd in huidige staat, inclusief:

### Bedrijfsruimte, totaal:

- Twee overheaddeuren;
- Loading dock;
- Loopdeuren;
- Lichtstraten;
- Vrije hoogte van ca. 7 meter;
- Vrije overspanning per unit;
- Voorgespannen betonvloer;
- Krachtsstroom;
- Grotendeels LED-verlichting;
- Heaters;
- Vloerbelasting ca. 1.500 kg/per m<sup>2</sup>.

### Kantoorruimte:

- Entree;
- Pantry's;
- Airconditioning;
- Toiletvoorziening;
- Systeemplafond met verlichtingsarmaturen;
- Verwarming d.m.v. cv-installatie.

## Bestemming/gebruik

Bestemming Bedrijf. Voor meer informatie dient u contact op te nemen met de gemeente Zoeterwoude.

## Huurvoorwaarden

### Vraaghuurprijs

€ 5.700,- per maand, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

### Huurtermijn

5 jaren + 5 verlengingsjaren.

### Huurprijsbetaling

Per kwartaal 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.

## Parkeervoorzieningen

Op eigen terrein parkeervoorzieningen.



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Energieweg 47 te Zoeterwoude

## Foto's

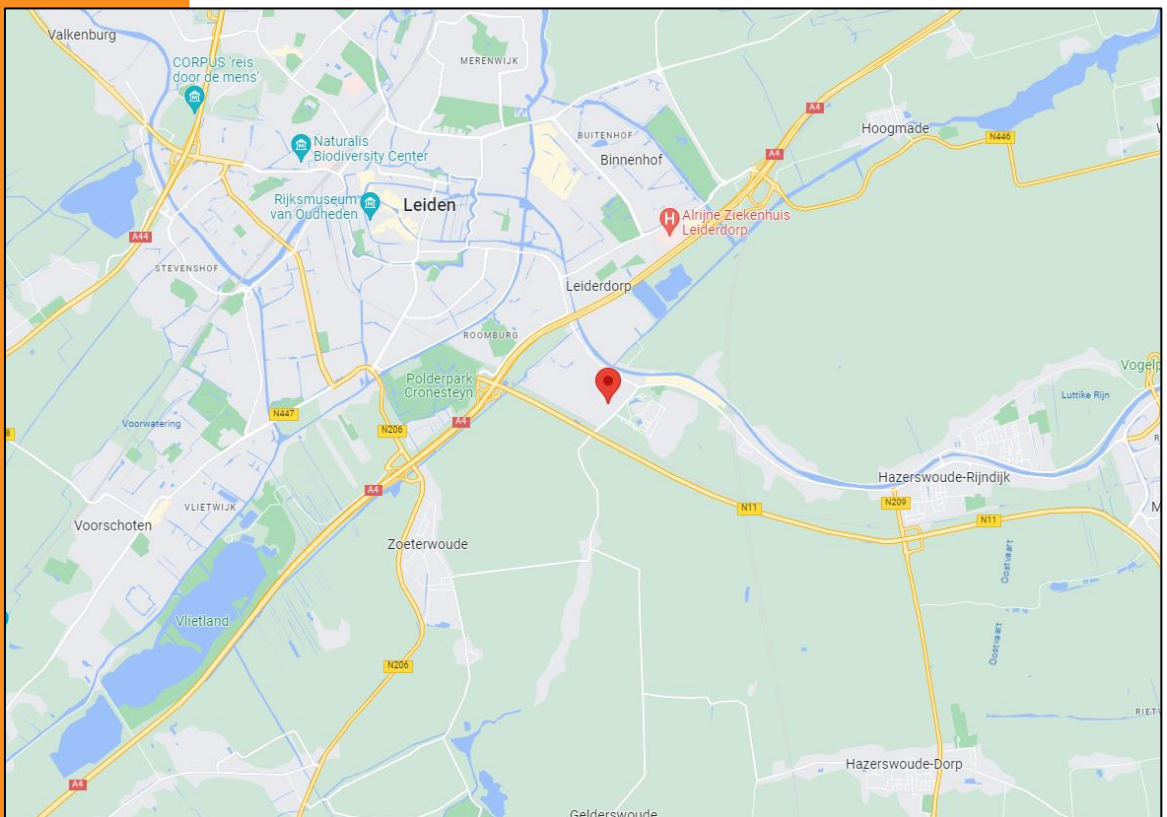
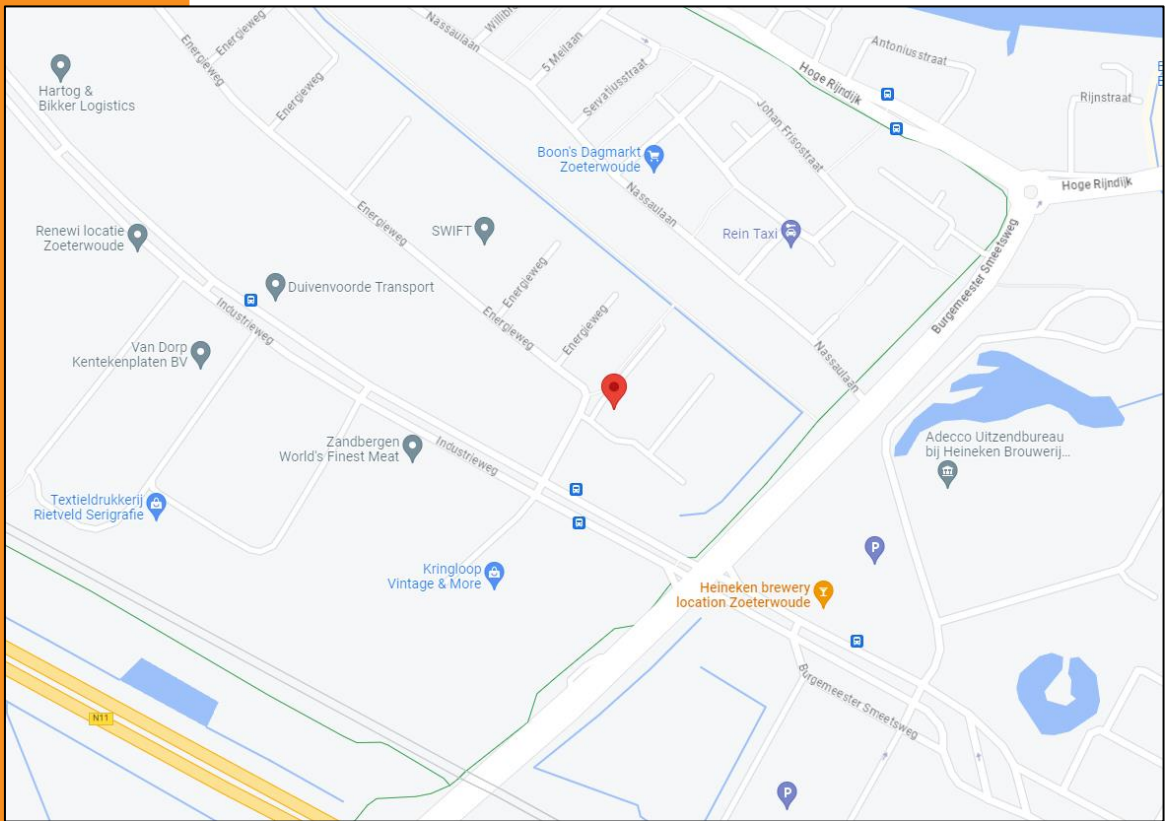


**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ



# Energieweg 47 te Zoeterwoude

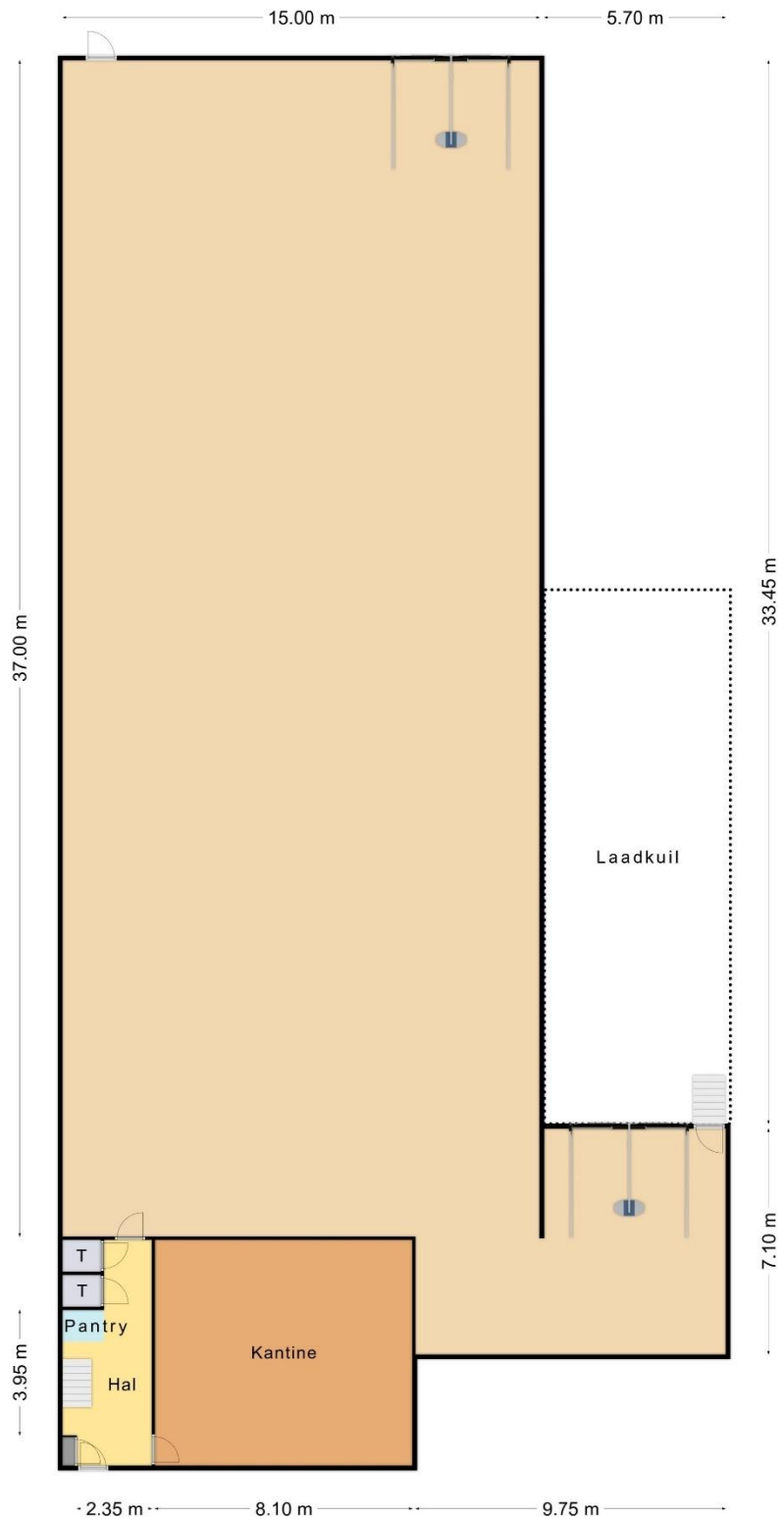
## Locatie



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Energieweg 47 te Zoeterwoude

## Plattegrond

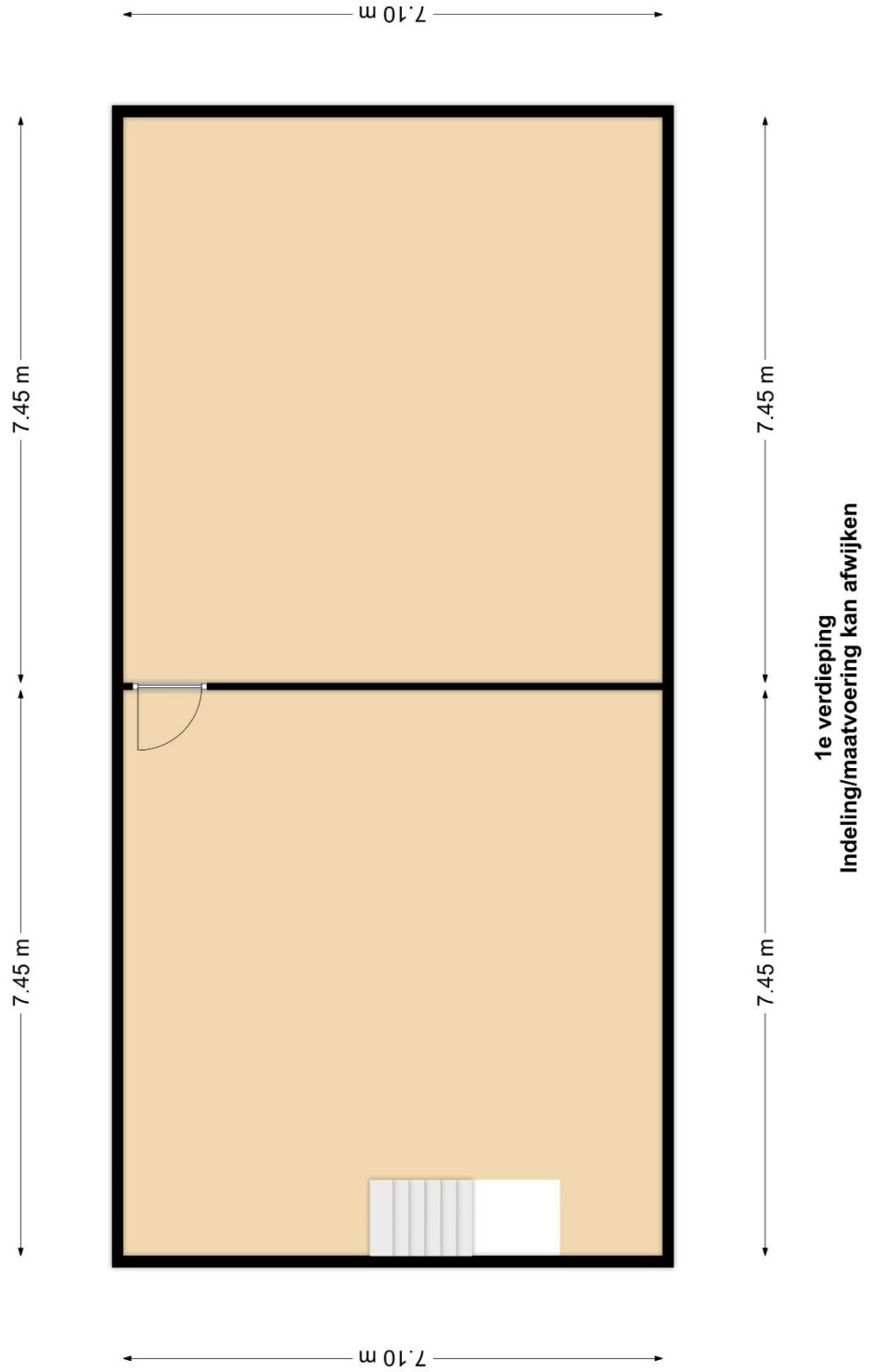


Begane grond  
Indeling/maatvoering kan afwijken



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

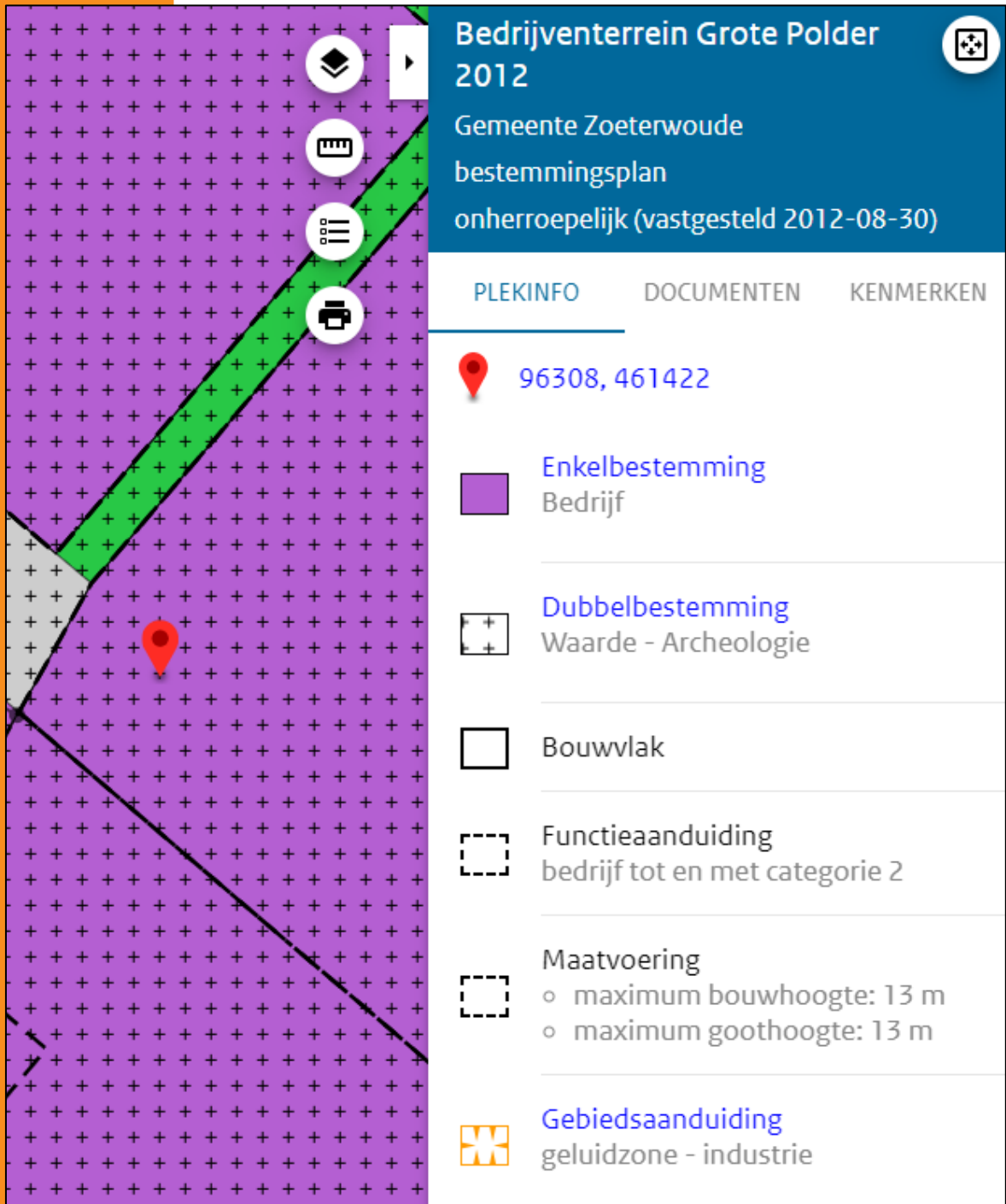
# Energieweg 47 te Zoeterwoude



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Energieweg 47 te Zoeterwoude


Bestemmingsplan





**Bedrijventerrein Grote Polder 2012**


Gemeente Zoeterwoude  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2012-08-30)


PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN


 96308, 461422


 **Enkelbestemming**  
Bedrijf

 **Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologie

 Bouwvlak

 **Funcctieaanduiding**  
bedrijf tot en met categorie 2

 **Maatvoering**  
o maximum bouwhoogte: 13 m  
o maximum goothoogte: 13 m

 **Gebiedsaanduiding**  
geluidzone - industrie



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ



# Energieweg 47 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 m<sup>2</sup>;
- m. zelfstandige kantoren tot maximaal 500 m<sup>2</sup> bvo;
- n. bedrijfsgebonden, niet-zelfstandige kantoren tot maximaal 50% bvo, met een maximum van 2.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
- p. dienstverlening als ondergeschikte activiteit van de (hoofd)bedrijfsactiviteit. Voor dienstverlening die ondergeschikt is aan een andere bedrijfsactiviteit, geldt een maximaal bvo van 100 m<sup>2</sup>;
- 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:



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

## Energieweg 47 te Zoeterwoude

- 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

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 Industrierweg maximaal 17 meter mag bedragen.



## Energieweg 47 te Zoeterwoude

### 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 [3.1](#) onder 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 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 [3.1](#) onder 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 m<sup>2</sup> per bedrijf, of;
- b. maximaal 30% van de bvo met een maximum van 3.000 m<sup>2</sup> per bedrijf;



## Energieweg 47 te Zoeterwoude

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 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. de afstand tussen het prostitutiebedrijf en (bedrijfs)woningen minimaal 250 meter dient te bedragen.



# 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;
- huurprijsherzeningen;
- 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

Postbus 327

2300 AH Leiden

Telefoonnummer:

Email:

071 - 30 50 200

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

**funda** in business

Bezoek ook onze website:

[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