

TE HUUR

Voorschoterweg 49 D te Valkenburg



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Voorschoterweg 49 D te Valkenburg

Object

Op deze uitstekend bereikbare locatie is een zeer aantrekkelijk nieuwbouwproject gerealiseerd waar uiteenlopende bedrijven zijn gevestigd. Van een dierenkliniek tot een installatiebedrijf hebben hier hun ideale huisvesting gevonden. De bedrijfskantoorruimte heeft een compleet en geheel nieuw inbouwpakket, zoals een klimaatinstallatie (gasloos), LED-verlichting en een elektrische overheaddeur. Door een gemeenschappelijke corridor kan er droog worden geladen en gelost.

De bedrijfsunit heeft een zeer aansprekend en representatief karakter door:

- de eigentijdse en moderne architectuur;
- aantrekkelijke kleurstelling (antraciet/grijs);
- zeer courante vrije hoogte van ruim 5,50 meter op de begane grond;
- mogelijkheid tot uitbreiding van het oppervlak door het plaatsen van een verdiepingsvloer.

Kortom, deze bedrijfsunit is uniek in de omgeving!

Locatie

Het nieuwbouwcomplex heeft een zeer gunstige ligging ten opzichte van o.a. autosnelweg A44 en toekomstige Rijnlandroute (N434), zijnde de oost-west verbinding naar autosnelwegen A4 en N11. De op- en afrit van autosnelweg A44 is gelegen op slechts ca. 1.600 meter en Leiden bevindt zich op nog geen 5 minuten fietsafstand. Kortom; een bedrijfsunit op deze locatie is de perfecte uitvalsbasis voor uw bedrijf!

Oppervlak

Totaal ca. 110 m² BVO bedrijfsruimte, inclusief entresolvloer

Wijze van oplevering

De bedrijfsunit wordt opgeleverd in huidige staat, inclusief:

- elektrisch bedienbare overheaddeur;
- klimaatinstallatie (verwarmen en koelen);
- elektra en water;
- sanitair.

Bestemming/gebruik

Bedrijf tot en met categorie 3.2.

Huurvoorwaarden

Vraaghuurprijs

€ 1.550,- per maand per unit, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

Servicekosten

€ 40,- per maand, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

Huurtermijn

In overleg.

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.



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Voorschoterweg 49 D te Valkenburg

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 en kan per direct.

Parkeervoorzieningen

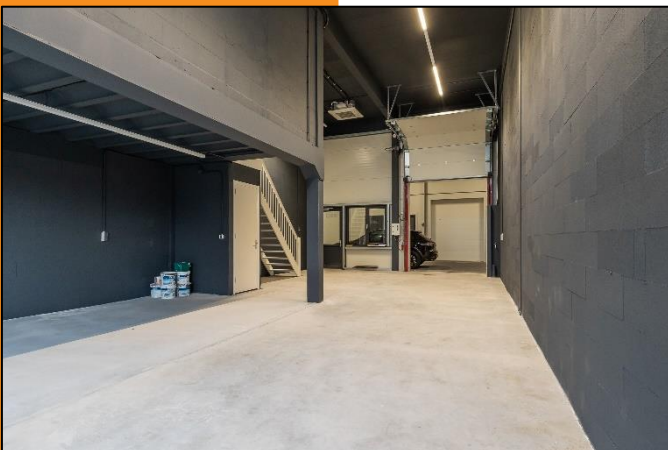
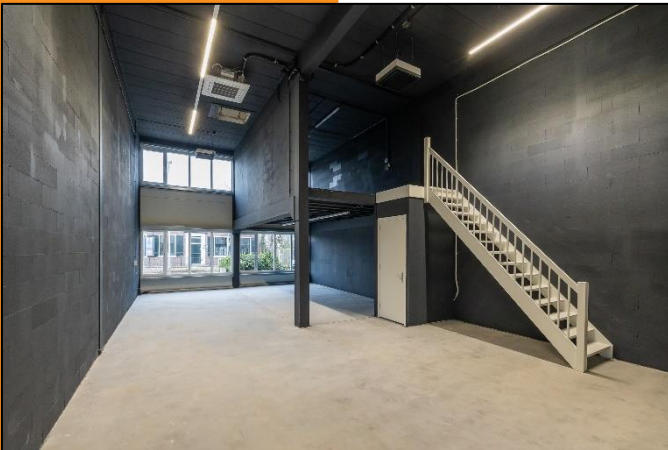
Zeer goede gratis parkeergelegenheid in de directe omgeving, zoals bij parkeerplaats Valkenburgs Meer.



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Voorschoterweg 49 D te Valkenburg

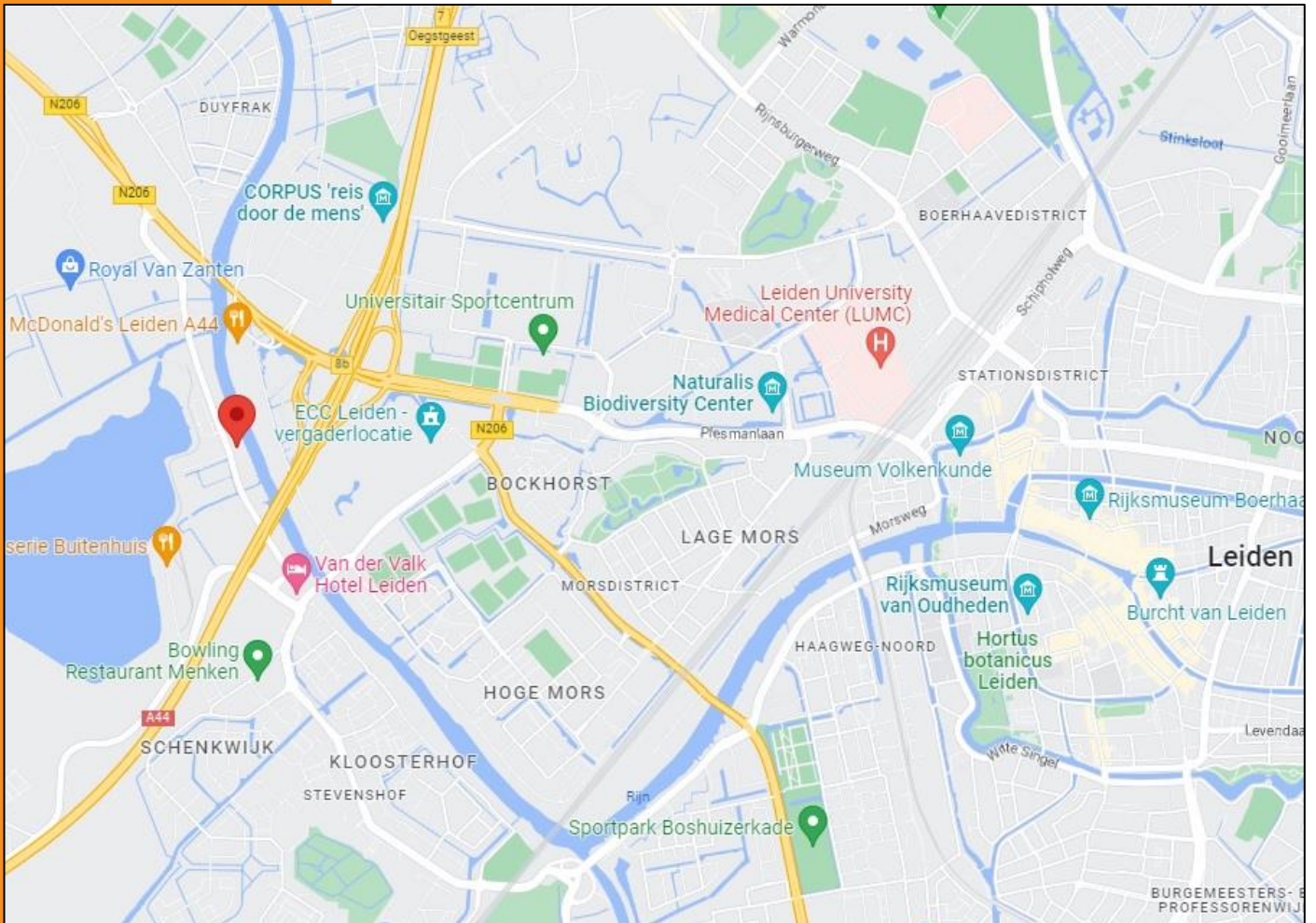
Foto's



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Voorschoterweg 49 D te Valkenburg

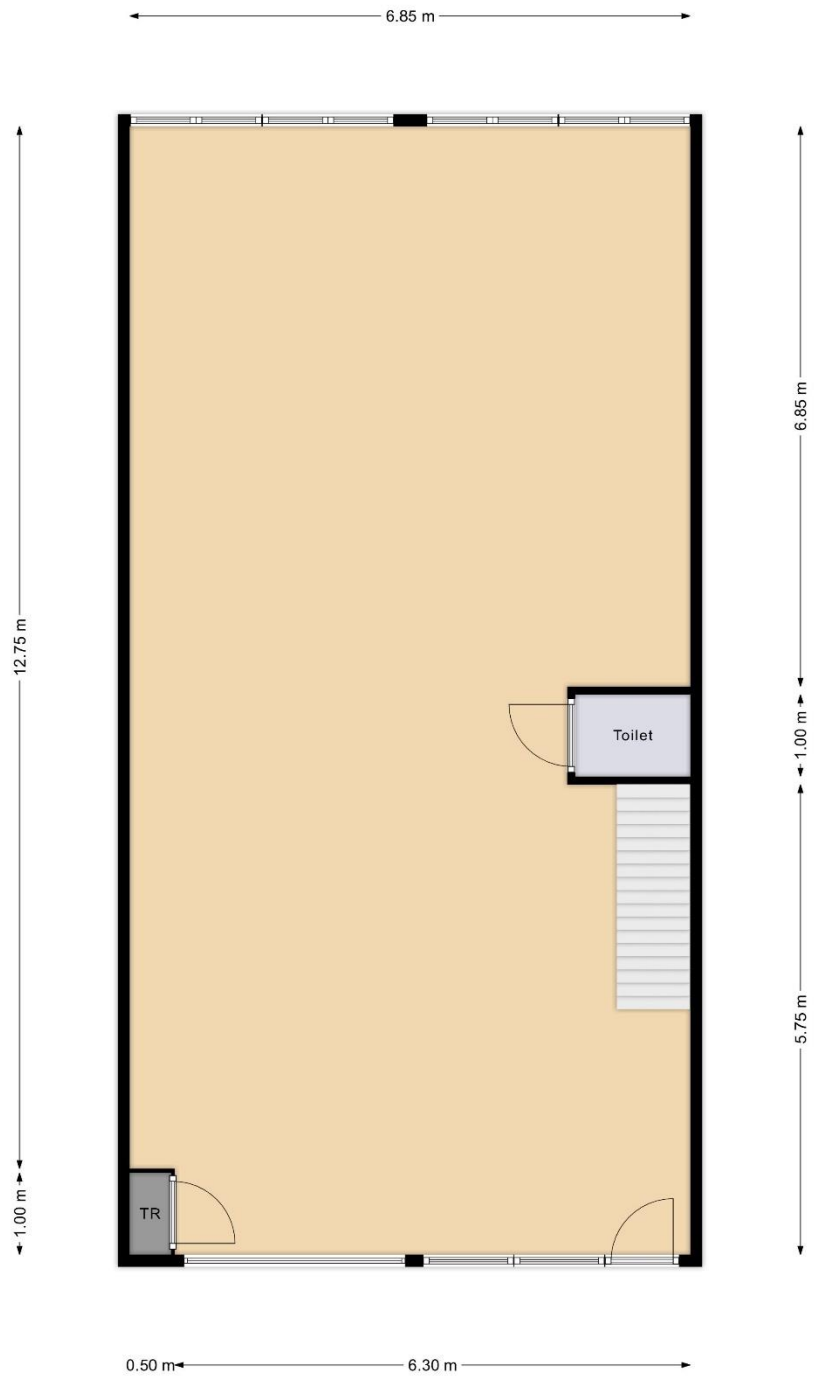
Locatie



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Voorschoterweg 49 D te Valkenburg

Plattegrond

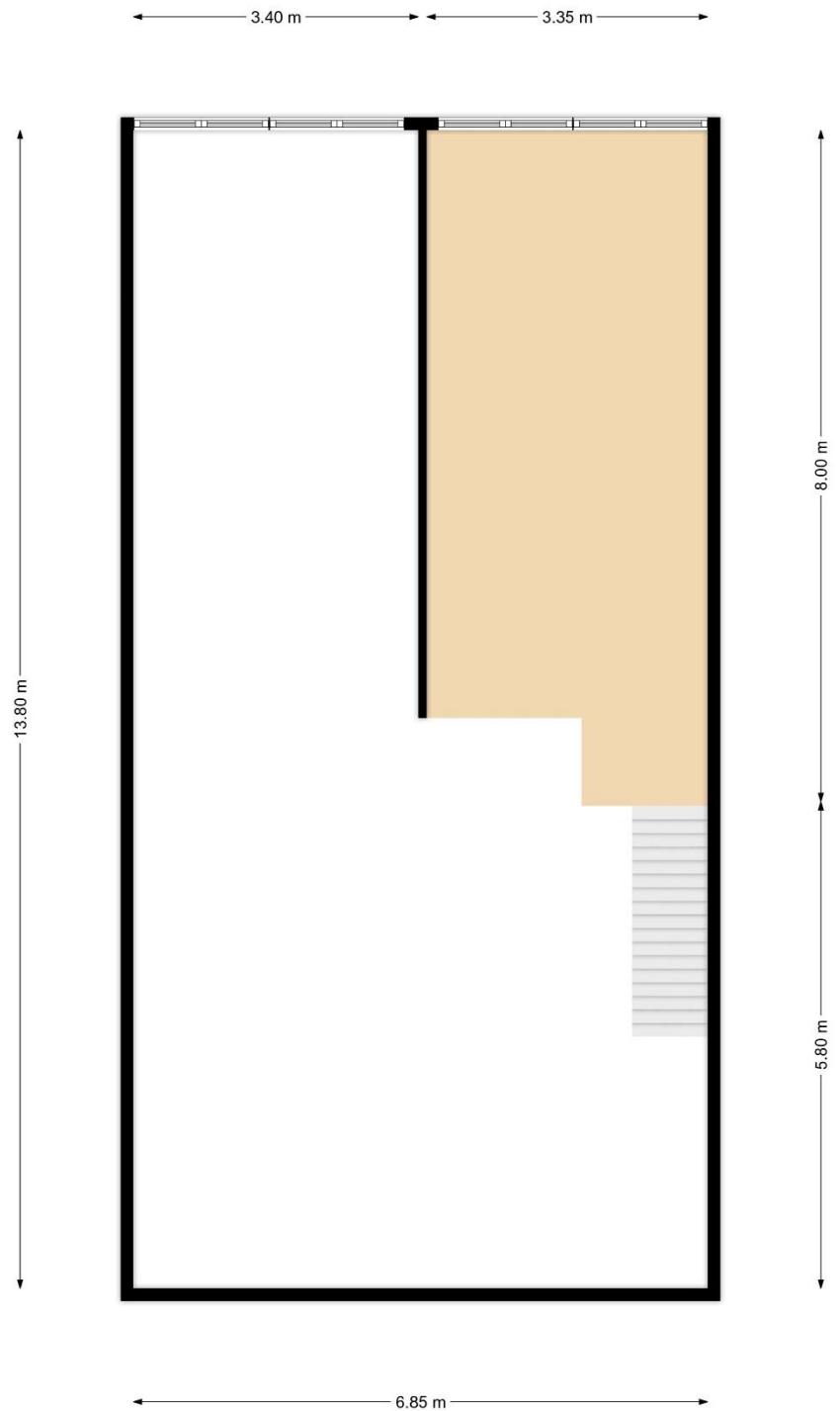


Begane grond
Indeling/maatvoering kan afwijken



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Voorschoterweg 49 D te Valkenburg




1e verdieping
Indeling/maatvoering kan afwijken



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ


Voorschoterweg 49 D te Valkenburg


Bestemmingsplan





Valkenburg Landelijk Gebied
gemeente Katwijk
bestemmingsplan
onherroepelijk (2013-12-03)


PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

 90598, 464369.3

 **Enkelbestemming**
Bedrijf

 Bouwvlak

 Functieaanduiding
bedrijf tot en met categorie 3.2

 Maatvoering

- o maximum bouwhoogte: 8 m
- o maximum goothoogte: 5 m



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Voorschoterweg 49 D te Valkenburg

Artikel 5 Bedrijf

- [5.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [5.2 Bouwregels](#)
- [5.3 Specifieke gebruiksregels](#)
- [5.4 Afwijken van de gebruiksregels](#)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding "b<=1": bedrijven uit ten hoogste categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein";
- ter plaatse van de aanduiding "b<=2": bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein";
- ter plaatse van de aanduiding "b<=3.1": bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein";
- ter plaatse van de aanduiding "b<=3.2": bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein";
- ter plaatse van de aanduiding "b<=4.1": bedrijven uit ten hoogste categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein";
- ter plaatse van de aanduiding "detailhandel perifeer": uitsluitend een detailhandelsbedrijf in woonartikelen;
- ter plaatse van de aanduiding "detailhandel": uitsluitend een detailhandelsbedrijf in schoenen en kleding en sport;
- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - agribusiness": uitsluitend agribusiness bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "Bedrijventerrein";
- ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" (bw): een bedrijfswoning;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losvoorzieningen, groen-, parkeer-, nutsvoorzieningen en water.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

5.2.1 Gebouwen en bedrijfswoning

- bedrijfsgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Voorschoterweg 49 D te Valkenburg

- b. de goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen bedragen ten hoogste het met de maatvoeringaanduiding aangegeven hoogte: indien geen maatvoering is aangegeven geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 m. en 8 m.;
- c. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de maatvoeringaanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100 van het bouwperceel;
- d. de afstand van gebouwen tot de perceelgrens bedraagt 3 m;
- e. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m;
- f. voor bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" geldt dat:
 - 1. bedrijfswoningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" worden gebouwd;
 - 2. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 500 m³, tenzij op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het plan een woning met een grotere inhoud aanwezig was, dan mag de inhoud niet meer bedragen dan bedoelde grotere inhoud;
- g. van de bedrijfswoning mag de oppervlakte van een hellend dakvlak maximaal 25° worden doorbroken met dakkapellen en dakvensters met dien verstande dat daar waar het dakvlak doorloopt over meerdere verdiepingen, slechts een dakkapel is toegestaan op het dakvlak van de onderste verdieping en is voorzien van een plat dak;
- h. in afwijking van het bepaalde in artikel 25.3 mag de bestaande dakhelling van een bedrijfswoning worden vergroot tot maximaal 52° mits:
 - 1. de goothoogte van de voor- of zijgevel van de woningen niet meer bedraagt dan 5 m. en er geen aanduiding "plat dak" is opgenomen op de verbeelding, en
 - 2. het een vrijstaande woning betreft die ten minste 2 m. van de aangrenzende woning of gebouwen staat, of
 - 3. het een twee-aaneengebouwde woning betreft waarvan de andere woning reeds een grotere hellingshoek heeft, of
 - 4. het een woning betreft in een bouwvlak waarvan reeds een woning een dakhelling heeft die groter is dan 45%, of
 - 5. het een woning betreft die is voorzien van een dwarskap.



Voorschoterweg 49 D te Valkenburg

- i. in afwijking van artikel 25.3 mag de bestaande dakhelling van een mansardekap bij een bedrijfswoning worden vergroot tot maximaal 70° mits:
 - 1. het het eerste deel van het dakvlak betreft;
 - 2. de helling van het tweede dakvlak naar de nok minimaal 20° en maximaal 45° bedraagt;
- j. op aan- en uitbouwen en bijgebouwen voorzien van een plat dak zijn dakterrassen dan wel balkons toegestaan en zijn borstweringen toegestaan met een maximale hoogte van 1 m.;
- k. het gezamenlijk oppervlak van de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 50 m² met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,25 en 4,5 m.;
- l. in afwijking van het bepaalde in lid a mogen erkers worden gebouwd en gelden de volgende regels:
 - 1. de breedte van erkers ter plaatse van de voorgevel van woningen bedraagt ten hoogste 60% van de voorgevel van het hoofdgebouw tot een maximum van 3.60 m.;
 - 2. de breedte van erkers ter plaatse van de zijgevel van woningen bedraagt ten hoogste 30% van de zijgevel van het hoofdgebouw tot een maximum van 3 m.;
 - 3. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m.;
 - 4. de diepte bedraagt ten hoogste 1,2 m.;
 - 5. de afstand tot de openbare weg bedraagt ten minste 2 m.;
 - 6. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bij vrijstaande woningen bedraagt ten minste 2 m.;
 - 7. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens aan de vrije zijde bij twee-aan-een gebouwde woningen bedraagt ten minste 2 m..

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m.;
- b. bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 3 m.;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.;
- d. overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- e. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m., waarbij geldt dat per bouwperceel ten hoogste drie vlaggenmasten mogen worden geplaatst;



Voorschoterweg 49 D te Valkenburg

- f. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 5 m..

5.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. per bedrijf wordt ten hoogste 25% van de bruto vloeroppervlakte als niet-zelfstandig kantoorvloeroppervlakte gebruikt, met een maximum van 400 m²;
- b. prostitutie is niet toegestaan;
- c. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van het perceel met de aanduidingsvlakken "sb-dhp" en "sb-dh";
- d. indien het gebruik van de onder lid c genoemde detailhandelsbedrijven gedurende minimaal één jaar is gestaakt, mogen deze gronden niet meer ten behoeve van een detailhandelsbedrijf in gebruik worden genomen;
- e. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m. is op onbebouwde gronden niet toegestaan.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van lid 5.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste twee categorieën hoger dan genoemd in lid 5.1, 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 lid 5.1 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 lid 1 genoemd.



Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij

Diepe wortels in de regio



Jesse Blonk

Partner / vastgoedadviseur

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 vastgoed 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, 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

funda in business

Bezoek ook onze website:

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