

TE HUUR

J. Keplerweg 10M te Alphen aan den Rijn



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

J. Keplerweg 10M te Alphen aan den Rijn

Object

Op deze uitstekend bereikbare locatie bieden wij een hoogwaardig afgewerkte bedrijfsunit voor verhuur aan. De unit heeft een zeer representatieve uitstraling en is zeer goed te gebruiken als bedrijfs-/opslagruimte op de begane grond in combinatie met kantoor- en/of showroomruimte op de verdieping.

De bedrijfsunit is gelegen in de nieuwbouwwontwikkeling 'Kepler Business units'. Deze ontwikkeling bestaat uit 36 bedrijfsunits gelegen aan de rand van bedrijventerrein Molenwetering. De unit is door de eigenaar voorzien van een hoogwaardig inbouwpakket. Voor de unit zijn 2 eigen parkeerplaatsen gelegen.

Locatie

De kantoorruimte is gelegen aan de rand van bedrijventerrein Molenwetering. Bedrijventerrein Molenwetering kenmerkt zich door de zeer gunstige ligging ten opzichte van de provinciale wegen N11 en de N207. Via deze provinciale wegen zijn de snelwegen richting Rotterdam, Amsterdam, Den Haag en Utrecht zeer goed bereikbaar.

Per openbaar vervoer is bedrijventerrein Molenwetering ook goed bereikbaar dankzij de directe (bus)verbinding met station Alphen aan den Rijn.

Oppervlak

Totaal 166 m² BVO als volgt verdeeld:

- 83 m² BVO bedrijfsruimte op de begane grond;
- 83 m² BVO kantoorruimte op de 1^e verdieping.

Wijze van oplevering

De bedrijfsruimte is net afgewerkt en o.a. voorzien van:

- Elektrisch bedienbare overheaddeur;
- Krachtstroom;
- LED verlichting;
- Toilet.

De kantoorruimte is volledig afgebouwd en o.a. voorzien van:

- Toilet;
- Keukenblok v.v. vaatwasser;
- Koel-/verwarmingsunit;
- Systeemplafond met LED verlichting;
- PVC vloer;
- Gestucte en gesausde wanden.

Bestemming/gebruik

'Bedrijf', zie bijlage. Voor verdere informatie en exacte gebruiksmogelijkheden verwijzen wij u naar de gemeente Alphen aan den Rijn.

Huurvoorwaarden

Vraaghuurprijs

€ 1.675,- per maand, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

Servicekosten

€ 65,- per maand, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

Onder de servicekosten vallen de navolgende leveringen en/of diensten:

- Glasbewassing;
- Onderhoud buitenterrein;
- Klein onderhoud gebouw;
- Jaarlijkse dak inspectie.

Als huurder draagt u zelf zorg voor de levering van elektra en water.



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

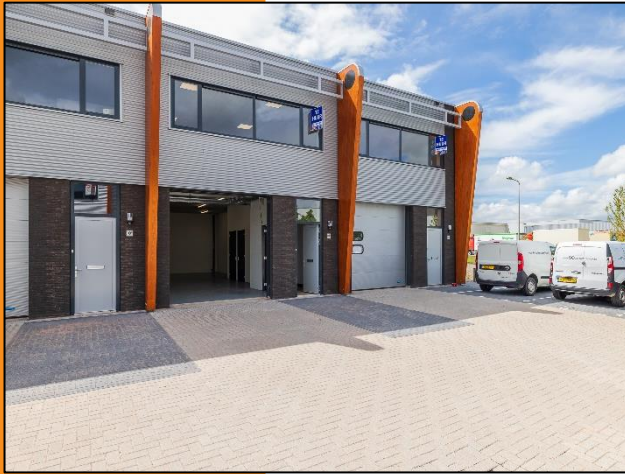
J. Keplerweg 10M te Alphen aan den Rijn

Huurtermijn	5 jaar + 5 verlengingsjaren.
Huurprijbetaling	Per maand vooruit.
Huurprijaanpassing	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	De bedrijfsunit heeft de beschikking over 2 eigen, voor de unit gelegen, parkeerplaatsen.



J. Keplerweg 10M te Alphen aan den Rijn

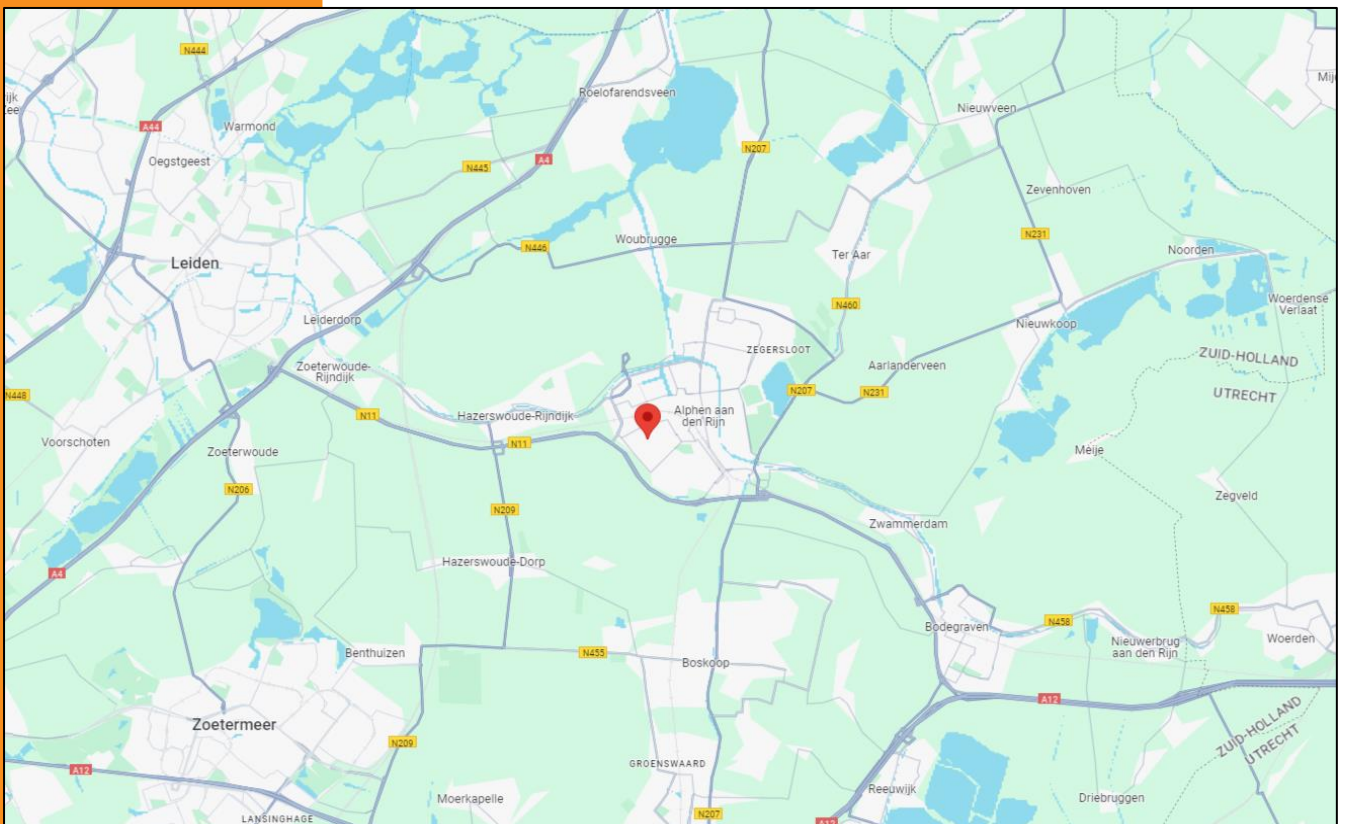
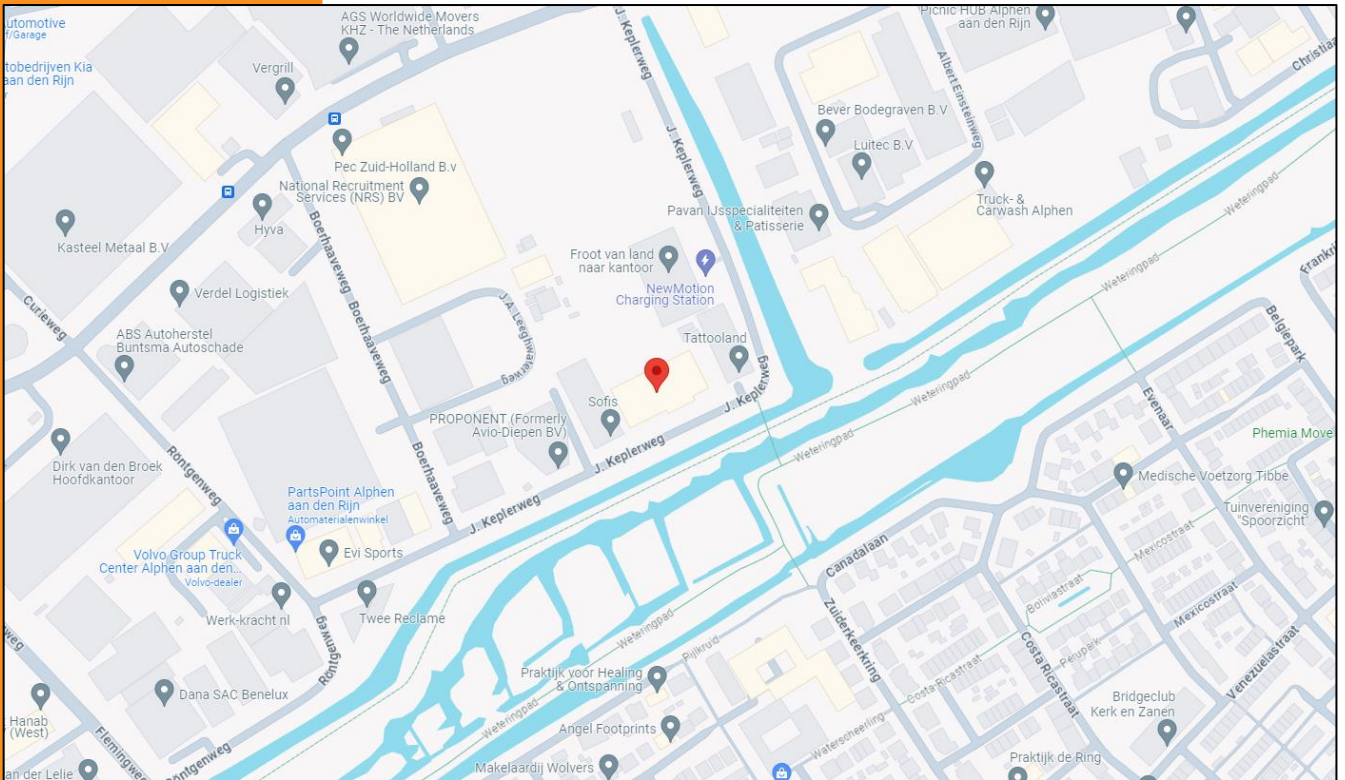
Foto's



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

J. Keplerweg 10M te Alphen aan den Rijn

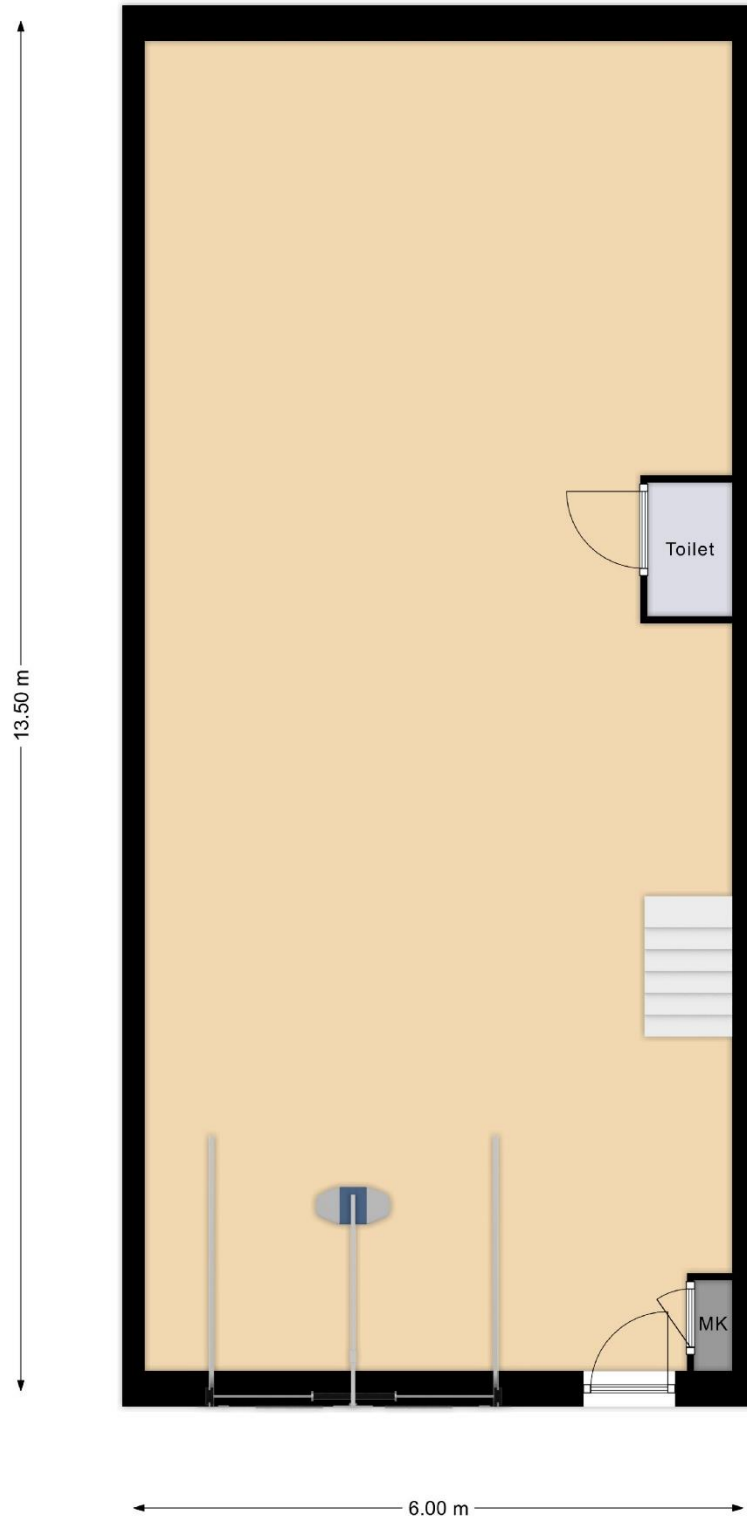
Locatie



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

J. Keplerweg 10M te Alphen aan den Rijn

Plattegrond

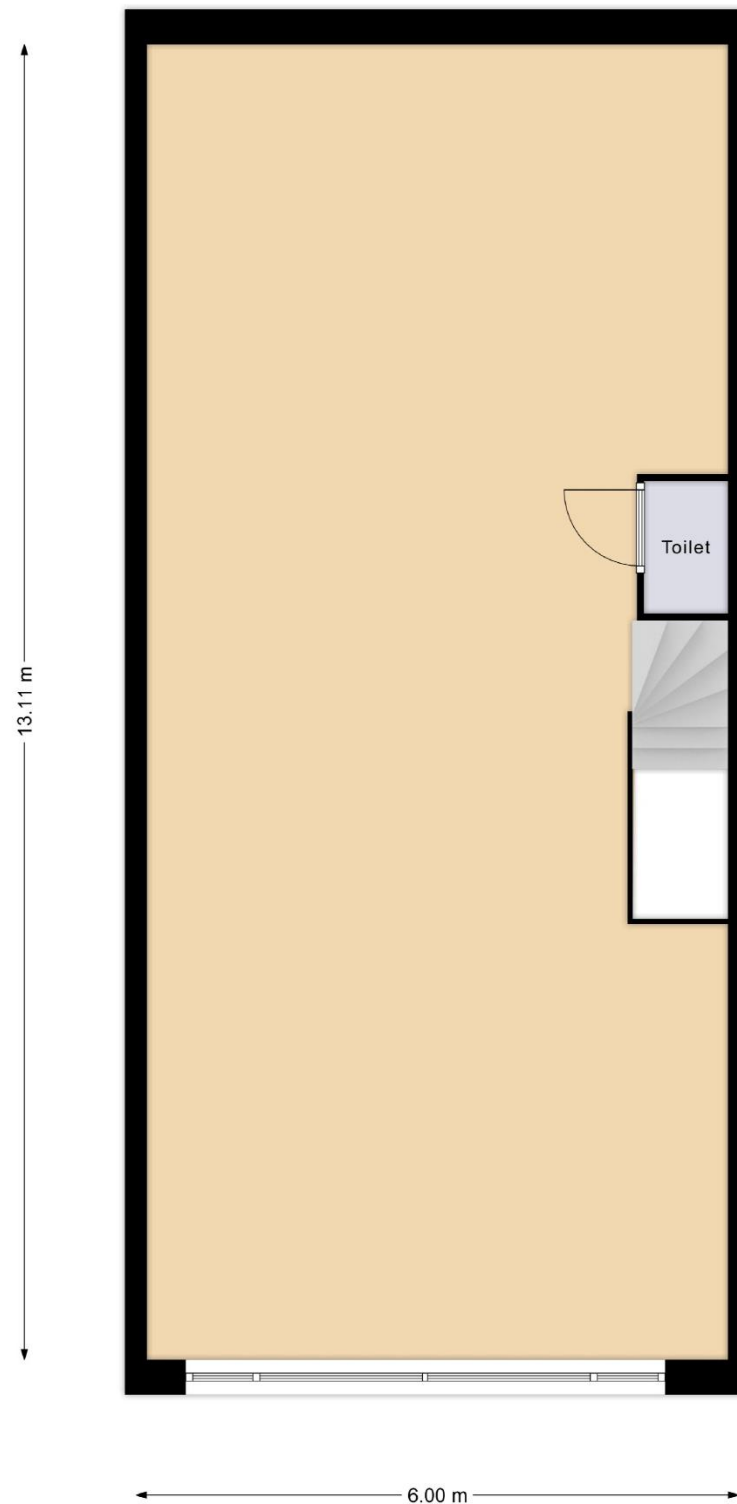


Begane grond
Indeling/maatvoering kan afwijken



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

J. Keplerweg 10M te Alphen aan den Rijn



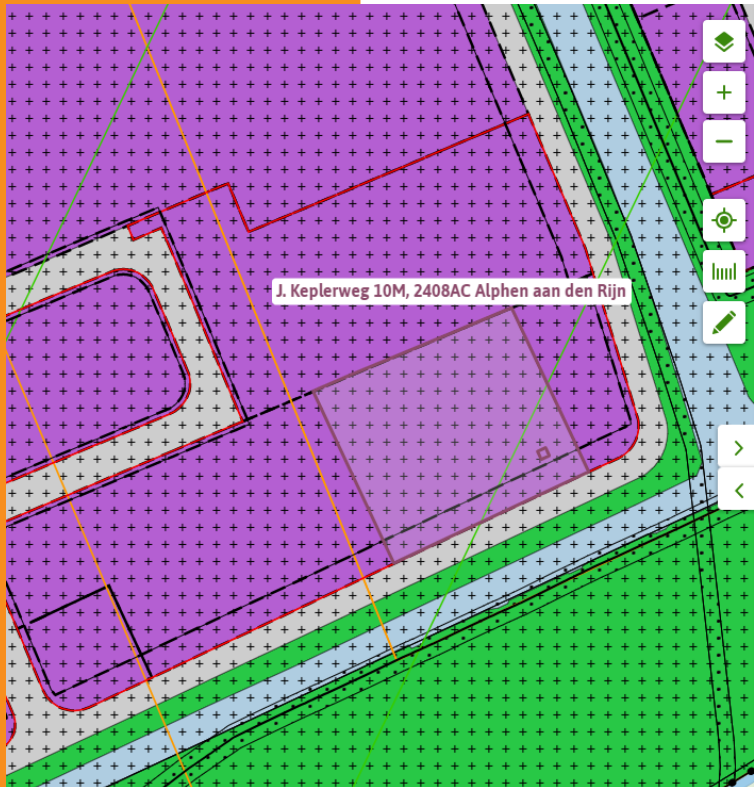
1e verdieping
Indeling/maatvoering kan afwijken



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

J. Keplerweg 10M te Alphen aan den Rijn

Bestemmingsplan



Molenwetering 2013

Bestemmingsplan Gemeente Alphen aan den Rijn

meer kenmerken ▾

vastgesteld 28-11-2013 - geheel onherroepelijk in werking



Plekinfo Regels Bijlagen Toelichting Bijlagen Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (3) ^

Verkeer - verblijfsgebied >

Bedrijf >

Waarde - archeologie - 2 >

Bouwvlakken (1) ^

bouwvlak

Functieaanduidingen (2) ^

bedrijf tot en met categorie 2

bedrijf tot en met categorie 3.1

Gebiedsaanduidingen (3) ^

geluidzone - gezoneerd bedrijventerrein >

vrijwaringszone - straalpad >

wro-zone - ontheffingsgebied wro-zone - ontheffingsgebied - 2 >

Maatvoeringen (1) ^

maximum bouwhoogte (m): 20



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

J. Keplerweg 10M te Alphen aan den Rijn

Artikel 3 Bedrijf

- [3.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [3.2 Bouwregels](#)
- [3.3 Specifieke gebruiksregels](#)
- [3.4 Afwijken van de gebruiksregels](#)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijf](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 2': bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de in de bijlage bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijven in de categorieën 1, 2 en 3.1 van de in de bijlage bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 3.2': bedrijven in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van de in de bijlage bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 4.1': bedrijven in de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1 van de in de bijlage bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 4.2': bedrijven in de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 van de in de bijlage bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 5.1': bedrijven in de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2 en 5.1 van de in de bijlage bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor één bedrijfswoning;
- kantoren, met dien verstande dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan;
- aan de bestemming ondergeschikte voorzieningen zoals, onder andere, (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - abc-goederen' tevens voor detailhandel in ABC-goederen;



J. Keplerweg 10M te Alphen aan den Rijn

- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - internet' voor publieksgerichte internetdetailhandel.

een en ander met inachtneming van het bepaalde in [hoofdstuk 3](#) en [hoofdstuk 4](#) van deze regels.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. bebouwing is slechts toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
 - 2. het bebouwd oppervlak per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 75 % van het bouwvlak;
 - 3. in afwijking van het bepaalde onder 2 mag de het percentage bebouwd oppervlak 100% bedragen mits:
 - parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
 - de brandveiligheid gewaarborgd blijft.
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de bouwhoogte van de gebouwen niet meer bedragen dan is aangegeven;
 - 5. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoningen met een maximale inhoud van 500 m³ toegestaan.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van:
 - 1. voor erf- of terreinafscheidingen: 3 meter;
 - 2. voor vlaggenmasten 10 meter;
 - 3. voor windturbines op gebouwen, maximaal 7,5 meter tiphoogte gerekend vanaf de bouwhoogte van het gebouw waarop de turbine staat;
 - 4. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 15 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

In aanvulling op de bepalingen in [hoofdstuk 3](#) van deze regels gelden de volgende bepalingen:



J. Keplerweg 10M te Alphen aan den Rijn

3.3.1 Bevi-bedrijven

Ten aanzien van bedrijven die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen geldt dat:

- a. nieuwe inrichtingen die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen niet zijn toegestaan;
- b. uitbreiding van inrichtingen die vallen onder het besluit externe veiligheid is toegestaan mits:
 1. de totale veiligheidssituatie niet verslechterd;
 2. uit een kwantitatieve risicoanalyse blijkt dat de PR 10^{-6} - contour zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het besluit externe veiligheid inrichtingen is gelegen binnen het perceel van het bedrijf met de betreffende inrichting die valt onder het besluit externe veiligheid inrichtingen of op de gronden met de bestemmingen, '[Groen](#)', '[Verkeer](#)', '[Verkeer - railverkeer](#)', '[Verkeer - verblijfsgebied](#)' en '[Water](#)';
 3. uit een kwantitatieve risicoanalyse blijkt dat het groepsrisico kleiner is dan 0,01 keer de oriëntatiewaarde;
 4. uit een kwantitatieve risicoanalyse blijkt dat de kans op 10 dodelijke slachtoffers in de woongebieden zoals aangegeven op de kaart in bijlage # van deze regels kleiner is dan $1 \cdot 10^{-9}$ per jaar.
- c. er geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi'.

3.3.2 Geluid

- a. bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - gezoneerd industrieterrein' zijn uitsluitend toegestaan voor zover het geldende geluidreductieplan in acht wordt genomen.
- b. bedrijven zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken zijn niet toegelaten.
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b zijn ter plaatse van de specifieke aanduiding-'specifieke vorm van bedrijf - grote lawaaimaker toegestaan', bedrijven zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, toegestaan.



J. Keplerweg 10M te Alphen aan den Rijn

3.3.3 Detailhandel

Detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - abc-goederen' volumineuze detailhandel in de zogenaamde ABC-goederen en daarmee direct samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen, met dien verstande dat vestiging van overige volumineuze detailhandel, zoals bouwmarkten en meubelwinkels, niet is toegestaan;
- b. terplaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - internetdetailhandel' mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. er is geen sprake van een showroom, etalage of andersoortige uitstalling van goederen;
 2. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
 3. er mag geen sprake zijn van uitsluitend een afhaalpunt waar een consument bijvoorbeeld door een code door hem bestelde artikelen kan afhalen. Onder een dergelijk afhaalpunt wordt in ieder geval verstaan een afhaalpunt voor levensmiddelen van een supermarkt.

3.3.4 Kantoren

Ten aanzien van kantoren geldt dat:

- a. zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan;
- b. maximaal 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte van alle gebouwen op het aaneengesloten bedrijfsp perceel mag worden bebouwd ten behoeve van kantoorruimte.
- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 3.1 onder h en artikel 3.3.4 onder a en b, geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' zelfstandige kantoren zijn toegestaan met een maximum van 1000m² bedrijfsvloeroppervlak per kantoor per bedrijfsp perceel.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. het bepaalde in lid [3.1](#) sub a voor bedrijven in de categorieën 3.1 en 3.2 van de in de bijlage bij deze regels behorende Staat van



J. Keplerweg 10M te Alphen aan den Rijn

bedrijfsactiviteiten, die naar hun aard en invloed gelijk te stellen zijn met bedrijven in categorie 1 en 2;

- b. het bepaalde in lid [3.1](#) sub b voor bedrijven in de categorie 3.2 van de in de bijlage bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, die naar hun aard en invloed gelijk te stellen zijn met bedrijven in categorie 1, 2 en 3.1;
- c. het bepaalde in lid [3.1](#) sub c voor bedrijven in de categorie 4.1 van de in de bijlage bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, die naar hun aard en invloed gelijk te stellen zijn met bedrijven in categorie 1, 2, 3.1 en 3.2;
- d. het bepaalde in lid [3.1](#) sub d voor bedrijven in de categorie 4.2 van de in de bijlage bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, die naar hun aard en invloed gelijk te stellen zijn met bedrijven in categorie 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1;
- e. het bepaalde in lid [3.1](#) sub e voor bedrijven in de categorie 5.1 van de in de bijlage bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, die naar hun aard en invloed gelijk te stellen zijn met bedrijven in categorie 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2;
- f. voor bedrijven die niet voorkomen in de bijlage bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten.

3.4.2 Groepsrisico Bevi

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sublid [3.3.1](#) sub b onder 3 ten aanzien het groepsrisico mits:

- a. indien het groepsrisico groter is dan 0,01 keer de oriëntatiewaarde maar kleiner dan 1 keer de oriëntatiewaarde:
 - 1. alle redelijkerwijs te treffen maatregelen zijn getroffen om het groepsrisico te reduceren;
 - 2. de hulpdiensten adequaat kunnen ingrijpen als een calamiteit zich voordoet;
 - 3. de bevolking goed geïnformeerd is over hoe te handelen bij een calamiteit;
- b. indien het groepsrisico groter is dan 1 keer de oriëntatiewaarde
 - 1. de activiteit een groot maatschappelijk nut heeft op de betreffende locatie



J. Keplerweg 10M te Alphen aan den Rijn

2. alle redelijkerwijs te treffen maatregelen zijn getroffen om het groepsrisico te reduceren;
3. er een reductie te verwachten is van het groepsrisico binnen afzienbare tijd;
4. er geen beperkt zelfredzame personen bevinden binnen het invloedgebied;
5. de hulpdiensten adequaat kunnen ingrijpen als een calamiteit zich voordoet;
6. de bevolking goed geïnformeerd is over hoe te handelen bij een calamiteit;

een en andere met inachtneming van de overige bepalingen in lid [3.3.1](#) sub b.

3.4.3 Magazijnverkoop

Burgemeester en wethouders kunnen maximaal 2 maal per bedrijf per kalenderjaar een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sublid [3.3.3](#) ten aanzien het verbod op detailhandel ten behoeve restpartijen- of magazijnverkoop mits;

- a. het verkoop van restpartijen betreft die tot de normale bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf behoren;
- b. er geen parkeer- en verkeerstechnische belemmeringen zijn;
- c. het parkeren op eigen terrein plaats te vinden;
- d. de verkoop op maximaal 2 aaneengesloten dagen plaatsvindt;
- e. het gebouw waar de verkoop plaatsvindt voldoet aan het bouwbesluit, het gebruiksbesluit ten aanzien van brandveiligheid en de gemeentelijke bouwverordening ten aanzien van dit specifieke tijdelijke afwijkende gebruik.



Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij

Diepe wortels in de regio



Joost van Hoorn

Makelaar-taxateur

joost@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:

- nieuwbouwwontwikkelingen;
- 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

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