

HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen

HILLEGOM
EDISONSTRAAT 7





HILLEGOM
EDISONSTRAAT 7

Prijs: op aanvraag

Well-equipped commercial property with offices and industrial space, including approximately 700 m² of former cleanroom space. The property is situated in a convenient (corner) location (on the Hillegommerbeek industrial estate) with ample parking.

Layout of the office area

The building has a contemporary feel and is furnished with a clean workspace that previously served as a cleanroom. If this space is to be used as a cleanroom again, the necessary modifications to the installations will have to be carried out. The space will also need to be recertified. The office area is located at the front of the building and, in addition to the necessary offices, workspaces and meeting rooms, also includes a canteen and toilet facilities. There is also a technical room, an archive and two changing rooms with lockers. These rooms are spread over the ground floor and first floor and have a total surface area of approximately 400 m².

Layout of the industrial area and former cleanroom

Behind the 'office area' is the commercial space, which has a total area of approximately 1,225 m², of which approximately 700 m² has served as an ISO class 7 cleanroom and can now be used (and is offered) as a 'clean workspace'. The presence of this clean workspace makes the building extremely suitable for high-quality production and manufacturing processes that require such a working environment. In addition to the clean workspace, there are of course also the necessary areas that support the production process and from which logistics and storage are organised.

Both the office and industrial areas are finished in line with what can be expected of a commercial property today. In our opinion, all the necessary facilities for a modern production or manufacturing company are therefore present.

General

In terms of location, it is important to note that the building is conveniently located on the 'Hillegommerbeek' industrial estate in Hillegom, with more than 20 parking spaces on site and fine loading and unloading facilities. The location is a short distance from the N207 and therefore the A4 motorway, providing good connections to the regional and national road network.

Images and floor plans

To give you a good idea of this fine finished and furnished commercial property, we have included the necessary photographs and floor plans. This will give you an impression of the layout and finish of the property.

Huurovereenkomst

Standaard ROZ-model huurovereenkomst voor bedrijfsruimte.

Zekerheidsstelling

Een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting voor huur- en voorschot energiekosten alsmede over het totaal verschuldigde B.T.W.

Indexering

Jaarlijks, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

De aangepaste huurprijs zal nimmer lager zijn dan de laatst geldende huurprijs.

Bestemming

De huurder dient zich te conformeren aan het vigerende bestemmingsplan. (zie bijlage)

Algemeen

- vestigings-, milieu- alsmede evt. bouwvergunning dienen door de huurders zelf schriftelijk te worden aangevraagd bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente.
- additionele eisen, onder andere op het gebied van de brandweereisen als gevolg van het verstrekken van vergunningen komen voor rekening van huurders.

HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



HILLEGOM
EDISONSTRAAT 7

Prijs: op aanvraag

Well-equipped commercial property with offices and industrial space, including approximately 700 m² of former cleanroom space. The property is situated in a convenient (corner) location (on the Hillegommerbeek industrial estate) with ample parking.

Huursom	op aanvraag
Perceeloppervlakte	2.058 m ²
Voorzien woonruimte	Nee
Oplevering	In overleg

HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



HEEMSKERK

makelaardij

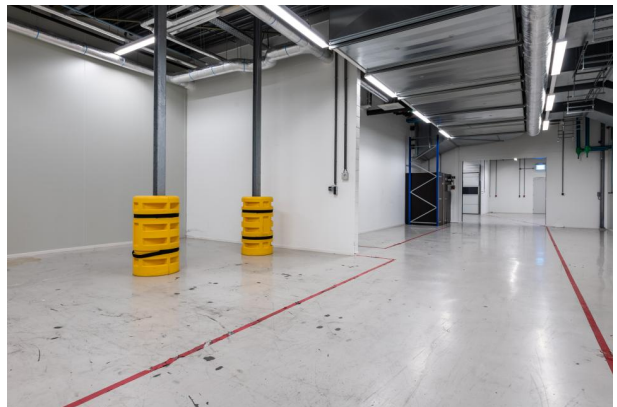
hypotheken | verzekeringen | investeringen



HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



HEEMSKERK

makelaardij
hypotheken | verzekeringen | investeringen



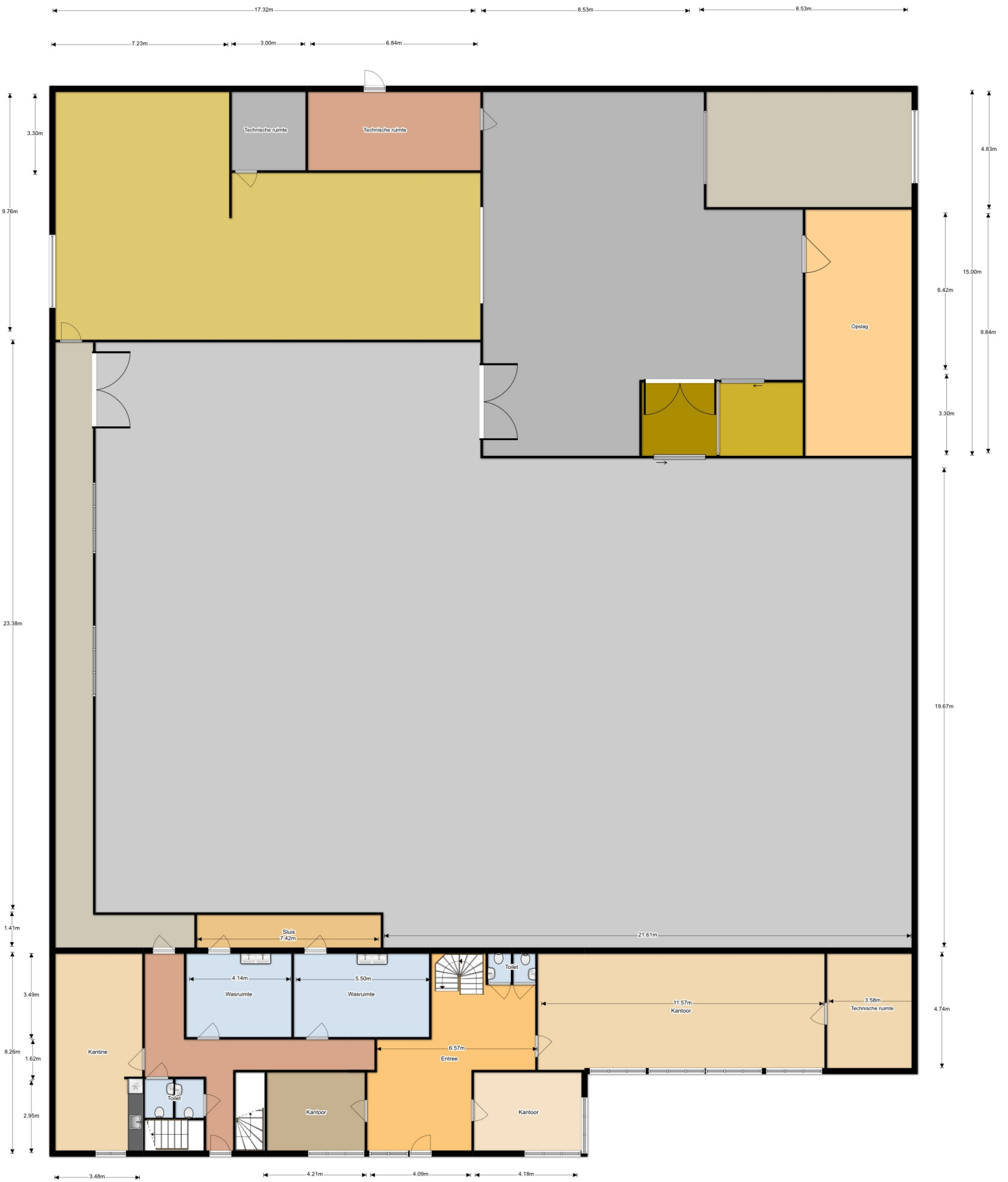
HEEMSKERK

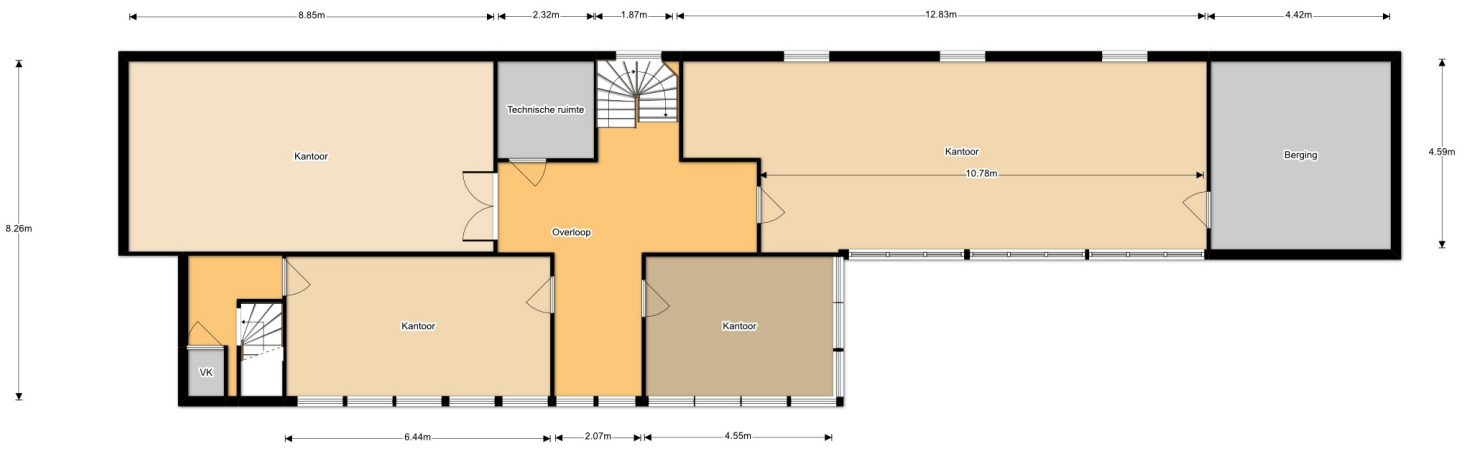
makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



KOPIE PLATTEGRONDEN





BESTEMMINGSPLAN

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES PLANNAAM OF -NUMMER

edisonstraat 7, hillegom

Edisonstraat 7, 2181AB Hillegom

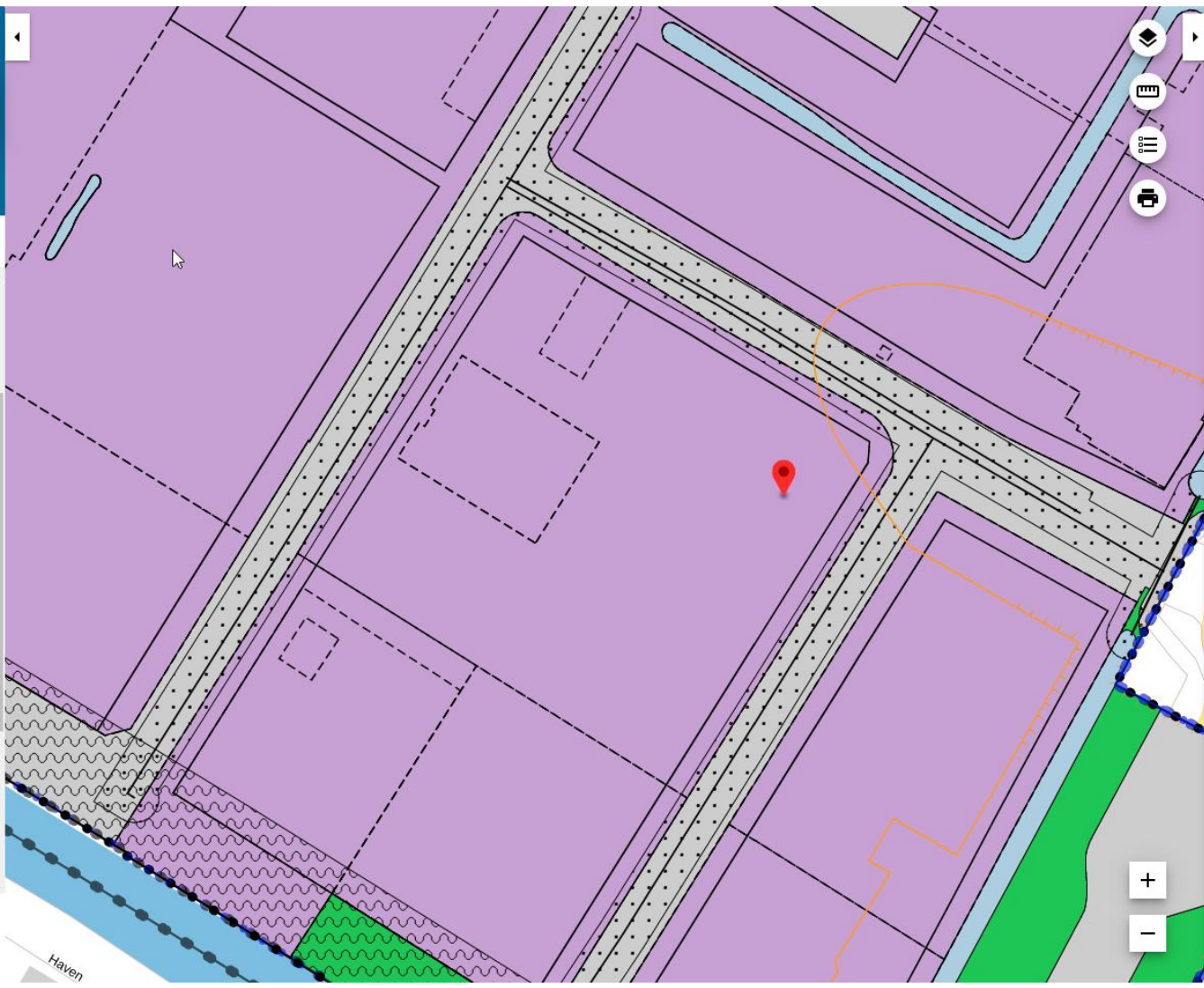
GEMEENTE (9) PROVINCIE (27) RIJK (26)

- BESTEMMINGSPLANNEN**
- ontwerp (2020-08-20)
 - G** Parapluplan Parkeren
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2017-01-26)
 - G** Uitspraak bestemmingsplan
Bedrijventerrein
gerechtelijke uitspraak
vastgesteld (2015-01-21)
 - P** reactieve aanwijzing Gemeente
Hillegom - Bedrijventerreinen
reactieve aanwijzing
onherroepelijk (vastgesteld 2014-03-04)
 - G** **Bedrijventerreinen**
bestemmingsplan
deels onherroepelijk in werking (vastgesteld
2014-01-23)
 - G** **Bedrijventerreinen**
bestemmingsplan
deels onherroepelijk in werking (vastgesteld
2014-01-23)

STRUCTUURVISIES

^ Verberg plannen

20 m



Bedrijventerreinen

gemeente Hillegom
bestemmingsplan
deels onherroepelijk in werking (vastgesteld
2014-01-23)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

- 100386, 478217
- Enkelbestemming**
Bedrijventerrein
- Bouwvlak**
- Functieaanduiding**
bedrijf tot en met categorie 3.2
- Functieaanduiding**
specifieke vorm van bedrijf -
autoshowrooms
- Maatvoering**
maximum bouwhoogte: 10 m

Artikel 4 Bedrijventerrein

- [4.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [4.2 Bouwregels](#)
- [4.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [4.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [4.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [4.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 zoals opgenomen in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' die als bijlage bij deze regels is gevoegd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a: bedrijfsactiviteiten tot en met de categorie zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie' en zoals opgenomen in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' die als bijlage bij deze regels is gevoegd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b: tevens bedrijfsactiviteiten met de SBI-code 2562, 3311.1 uit ten hoogste categorie 3.2 zoals opgenomen in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' die als bijlage bij deze regels is gevoegd, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1';
- d. bedrijfsgebonden kantoren tot 50% van het bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijf en tot een bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijf van maximaal 2000 m²;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens een bedrijfswoning;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus' tevens voor detailhandel in volumineuze goederen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens een horecabedrijf uit categorie 4;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' uitsluitend een nutsvoorziening;
- i. in afwijking van het bepaalde onder d: ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens zelfstandige kantoren;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'sport' tevens sportvoorzieningen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg' tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autoshowrooms' tevens voor autoshowrooms;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bouwmarkt' tevens voor bestaande bouwmarkten;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - constructiebedrijf 1' tevens een constructiebedrijf van categorie 3.2 zoals opgenomen in de bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' ;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - constructiebedrijf 2' tevens een constructiebedrijf van categorie 4.1 zoals opgenomen in de bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel vloeibare en gasvormige brandstoffen' tevens een groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen tot en met categorie 4.1 zoals opgenomen in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' die als bijlage is gevoegd bij deze regels;

- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kalkzandsteenfabriek' tevens een kalkzandsteenfabriek tot en met categorie 4.2 zoals opgenomen in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' die als bijlage is gevoegd bij deze regels;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kookstudio' tevens een kookstudio;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf' tevens een transportbedrijf tot en met categorie 3.2 zoals opgenomen in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' die als bijlage is gevoegd bij deze regels;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - koikarpers' tevens voor detailhandel in koikarpers en aanverwante artikelen;
- u. bij de bestemming behorende voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen en paden.

4.2 Bouwregels

Op de in lid [4.1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden.

4.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 m;
- c. de afstand van gebouwen tot de achterste perceelgrens bedraagt minimaal 3 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b en c mag de afstand van gebouwen tot de zijdelingse danwel de achterste perceelgrens minder dan 3 m bedragen als dit de bestaande afstand betreft;
- e. in afwijking van het bepaalde onder b en c gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 1' de onder b en c genoemde afstandseisen niet;
- f. het percentage aan hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 60% tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' anders is aangegeven;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
- h. in afwijking van het bepaalde onder g geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte' de bestaande bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van de kalkzandsteenfabriek als maximale bouwhoogte.

4.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning, inclusief bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 500 m³;

- c. de goothoogte van niet-inpandige bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. de bouwhoogte van niet-inpandige bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 9 m;
- e. bij de bedrijfswoning mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht, onder de voorwaarde dat:
 - 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
 - 2. het gezamenlijk oppervlak niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- f. in afwijking van het bepaalde in lid [4.2.2](#) onder b, c en d mogen bestaande bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken met afwijkende maatvoeringen worden gehandhaafd.

4.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. andere bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 10 m voor lichtmasten;
 - 2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 - 3. 3 m voor reclamezuilen;
 - 4. 3 m voor overige andere bouwwerken.
- c. in afwijking van het bepaalde onder b sub 4 zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 1' silo's met een bouwhoogte van 25 m toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte' lichtmasten met een bouwhoogte van 17 m toegestaan en mogen bestaande andere bouwwerken met een afwijkende maatvoering worden gehandhaafd;
- e. in afwijking van het bepaalde onder b sub 4 zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 2' overige andere bouwwerken en technische installaties met een bouwhoogte van niet meer dan 9 m toegestaan.

4.2.4 Zend-/ontvangstinstallatie

In afwijking van het bepaalde onder [4.2.1](#) en [4.2.3](#) mag ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' worden gebouwd:

- a. een bijbehorend bouwwerk ter plaatse waar op grond van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' een bouwhoogte van 3 m is toegestaan;
- b. een zend- en ontvangstinstallatie ter plaatse waar op grond van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' een bouwhoogte van 48 m is toegestaan.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Duurzame energie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid [4.2.3](#) en toestaan dat andere bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie worden opgericht mits:

- a. voldaan wordt aan de geldende eisen voor geluid;
- b. belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad.

4.3.2 Afstand tot de perceelgrens

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid [4.2.1](#) onder b en c voor het realiseren van gebouwen op een kortere afstand dan 3 meter tot de zijdelingse en/of achterste perceelgrens, mits dit uit stedenbouwkundig, milieukundig en waterstaatkundig oogpunt aanvaardbaar is.

4.3.3 Bedrijfswoningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - afwijkingsgebied' met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid [4.2.2](#) onder a voor het realiseren van een nieuwe in pandige bedrijfswoningen, mits:

- a. omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- b. voldaan wordt aan de geldende eisen ten aanzien van milieu-aspecten.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van de in lid [4.1](#) bedoelde gronden geldt dat:

- a. risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan, behoudens ter plaatse van bestaande risicovolle inrichtingen;
- b. verkooppunten voor motorbrandstoffen niet zijn toegestaan, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg';
- c. transportbedrijven zijn niet toegestaan, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf';
- d. tuincentra en bouwmarkten zijn niet toegestaan, behoudens bestaande bouwmarkten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bouwmarkt';
- e. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
- f. detailhandelsbedrijven niet zijn toegestaan:
 - 1. behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - koikarpers';
 - 2. behoudens ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';
 - 3. behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autoshowrooms';
- g. de opslag op onbebouwde gronden uitsluitend tot een hoogte van 7 m is toegestaan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Milieucategorieën

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid [4.1](#) onder a en toestaan dat bedrijfsactiviteiten worden toegelaten:

- a. in categorie 3.1 of 3.2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' die als bijlage bij deze regels is gevoegd of;
- b. die niet genoemd zijn als categorie 1 of 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' die als bijlage bij deze regels is gevoegd,

mits die bedrijfsactiviteiten naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten genoemd in categorie 1 of 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' die als bijlage bij deze regels is gevoegd en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat in de omgeving.

4.5.2 Milieucategorieën

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid [4.1](#) onder b en toestaan dat bedrijfsactiviteiten worden toegelaten die niet vallen onder de toegestane categorie, mits die bedrijfsactiviteiten naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten uit de toegestane categorie van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' die als bijlage bij deze regels is gevoegd en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat in de omgeving.

4.5.3 Detailhandel in volumineuze goederen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid [4.4](#) onder f sub 3 teneinde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autoshowrooms' detailhandel in volumineuze goederen, anders dan autoshowrooms, toe te staan, mits:

- a. de ruimtelijke inpassing van het desbetreffende detailhandelsbedrijf in een winkelcentrum c.q. woonwijk niet mogelijk is;
- b. de vestiging geen structurele verstoring van het bestaande voorzieningenpatroon met zich meebrengt hetgeen blijkt uit een daarvoor opgesteld distributieplanologisch onderzoek.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Wijziging Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen, in die zin dat de categorie-indeling van bedrijven kan worden gewijzigd, indien en voorzover een wijziging van de milieubelasting van de desbetreffende typen van bedrijven daartoe aanleiding geeft.

4.6.2 Afvoeren aanduiding transportbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf' wordt afgevoerd, onder de voorwaarde dat de bestaande bedrijfsactiviteiten ter plaatse duurzaam zijn beëindigd of zijn overgebracht naar een andere locatie.

4.6.3 Afvoeren aanduiding groothandel voor vloeibare en gasvormige brandstoffen en categorie 4

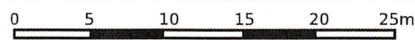
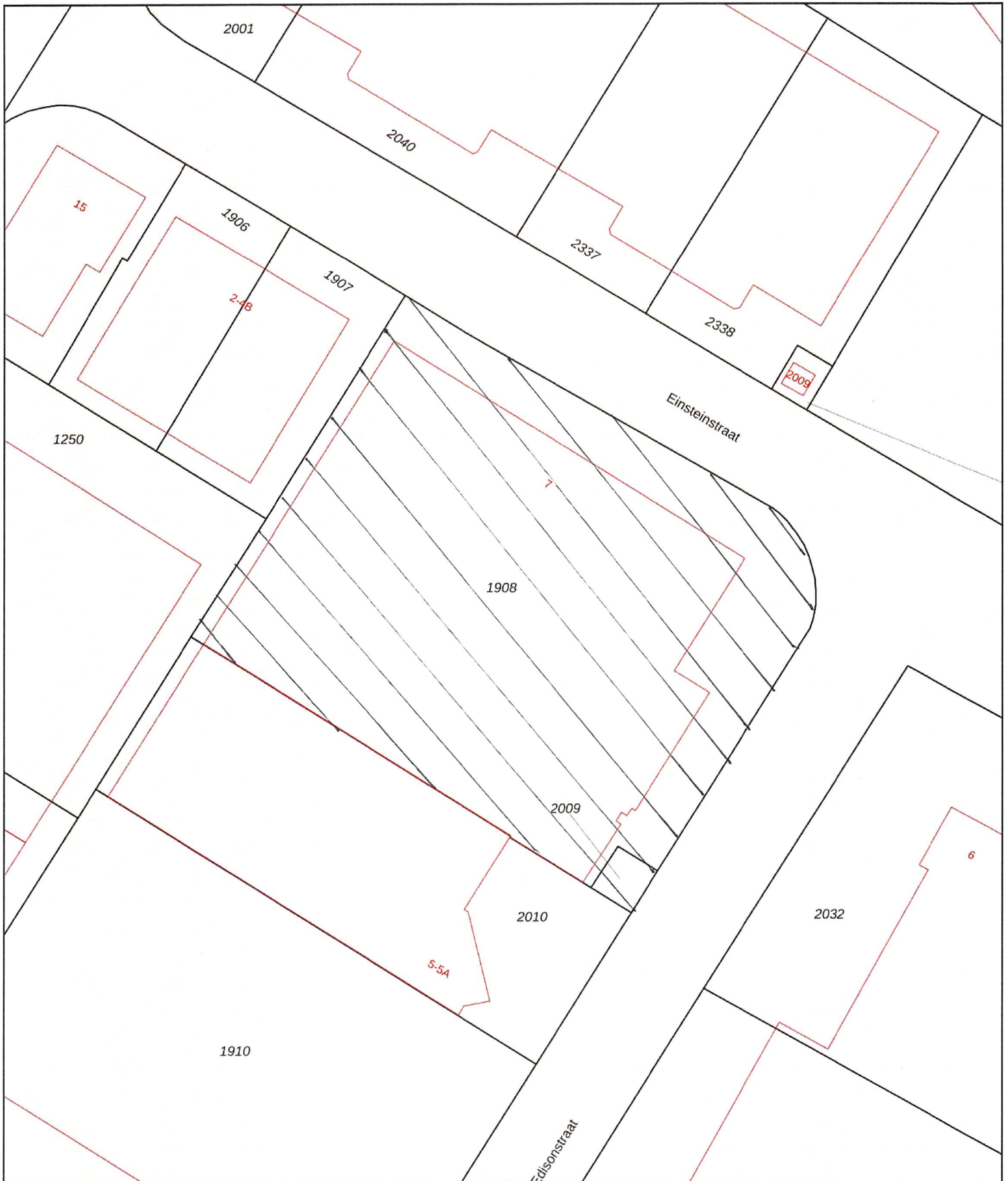
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel voor vloeibare en gasvormige


brandstoffen' of de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 4.1/4.2' wordt afgevoerd, onder de voorwaarde dat de bestaande bedrijfsactiviteiten ter plaatse duurzaam zijn beëindigd.

4.6.4 Wijziging naar transportbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kalkzandsteenfabriek' wordt gewijzigd in de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf', onder de voorwaarde dat de bestaande bedrijfsactiviteiten ter plaatse duurzaam zijn beëindigd.

KADASTRAAL PLAN



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hillegom</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1908</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 april 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.