

**VRIJBLIJVENDE PROJECTINFORMATIE
TE HUUR
BEDRIJFSRUIMTE**

**Strijkviertel 31-31a
te De Meern**



Waltmann Bedrijfshuisvesting
Maliebaan 71
3581 CG UTRECHT
tel: 030 - 66 222 55
e-mail: bedrijven@waltmann.nl
www.waltmann.nl



Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

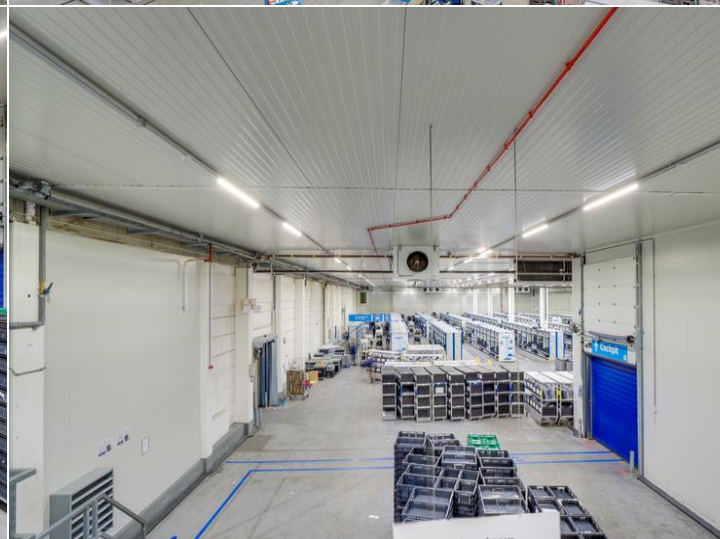


Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.





Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

TE HUUR GECONDITONEERD DISTRIBUTIECENTRUM

Adres	Strijkviertel 31 -31a te De Meern (3454 PJ)
Algemene informatie	<p>Representatief (deels) geconditioneerd distributiecentrum bestaande uit (gekoelde) bedrijfs-/productie- en opslagruimten, moderne kantoorfaciliteiten en ruim manoeuvreer en parkeerterrein gelegen op bedrijventerrein Oudenrijn te De Meern. Het object is voorheen “high level” gecertificeerd volgens HACCP en BSC normen.</p> <p>Het object is gelegen op bedrijventerrein Oudenrijn te De Meern. Op het bedrijventerrein zijn tevens gerenommeerde bedrijven gevestigd zoals Gamma, BASF Nederland, Velux Nederland, Muntstad. Het bedrijventerrein heeft het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO).</p>
Bereikbaarheid	<p>Met eigen vervoer Het object is gelegen in de ‘oksel’ van de rijkswegen A2 en A12 (knooppunt Oudenrijn) en hierdoor zeer goed bereikbaar met eigen vervoer. Bedrijventerrein Oudenrijn ligt direct langs de A12 en de op- en afritten van de Rijkswegen A2 (afslag 8) en A12 (afslag 15 De Meern) zijn slechts op enkele minuten afstand gelegen.</p> <p>Met openbaar vervoer Zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Een tweetal bushaltes met de lijnen 24 en 29 zijn direct nabij het object gelegen. Deze lijnen verzorgen vervoer naar Utrecht (centraal station), Vaartsche Rijn, De Meern, Woerden en Gouda.</p>
Kadastrale gegevens	<p>Gemeente : Oudenrijn Sectie : A Nummer : 4039 Groot : 1 ha, 95 a en 66 ca, waarvan circa 11.580 m² bebouwd en circa 7.986 m² resterend buitenterrein.</p>
Oppervlakte	<p>Totaal circa 14.244 m² bedrijfsruimte als volgt verdeeld:</p> <p>A. Strijkviertel 31a te De Meern Totaal groot circa 6.657 m² bestaande uit: - ca. 5.615 m² bedrijfsruimte begane grond - ca. 871 m² kantoorruimte op de 1^e verdieping - ca. 171 m² bedrijfsruimte op de 1^e verdieping</p> <p>B. Strijkviertel 31 te De Meern Totaal groot circa 7.587 m² bestaande uit: - ca. 161 m² kleedruimte kelder - ca. 753 m² kantoorruimte begane grond - ca. 4.971 m² bedrijfsruimte (geconditioneerd) b.g. - ca. 680 m² kantoorruimte 1^e verdieping - ca. 1.023 m² bedrijfs-/productieruimte 1^e verdieping</p> <p>Metrage conform NEN2580 meetrapport.</p>
Parkeren	<p>Totaal ca. 64 parkeerplaatsen voor personenauto's op eigen terrein. Indien gewenst zijn in directe omgeving extra parkeermogelijkheden beschikbaar.</p>

Huurprijs

€ 975.000,- per jaar te vermeerderen met BTW.

Uitgangspunt is BTW belaste verhuur. Derhalve dient bovengenoemd bedrag te worden vermeerderd met het van toepassing zijnde BTW percentage. Indien huurder niet aan het 90% criterium voldoet, is er van rechtswege sprake van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. Alsdan wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief omzetbelasting, zodanig verhoogd dat het voor verhuurder ontstane nadeel wordt gecompenseerd.

Zonnepanelen

Er liggen 2 gescheiden PV-installaties op het dak (1.842 panelen) met een vermogen van 168.000 Wp (nr 31) + 532.000 Wp (nr 31A), en waarvan de opbrengst op dit moment ten goede komt aan verhuurder. Indien gewenst is deze PV-installatie mee te huren, tegen een surplus op de huur.

Opleveringsniveau en voorzieningen

Het gehuurde wordt in de huidige staat, leeg en bezemschoon, opgeleverd o.a. voorzien van:

Kantoren

- entree v.v. ontvangstruimte en receptiebalie
- separate personeelsingang kantoor en productie
- centrale verwarming d.m.v. radiatoren
- geheel voorzien van airconditioning
- systeemplafond voorzien van energie zuinige LED armaturen en/of spotverlichting v.v. bewegingssensoren
- kabelgoten v.v. elektra-, telefonie- en databekabeling (cat. 5e)
- moderne hoge kamerdeuren
- alarm-, brandmeld-, noodverlichtings- en ontruimingsinstallatie
- getint -zonwerend HR+ glas (2020 nr. 31)
- zonwering extern middels elektrische zonneschermen, intern middels lamellen
- gekoelde serverruimte v.v. patchkast
- brandslanghaspels
- huidige vloerbedekking
- nooduitverlichting
- huidige moderne scheidingswanden met veel glas
- diverse inbouwkastenwanden
- diverse toiletgroepen
- kantineruimte v.v. volledige professionele keuken
- pantry op verdieping
- rokersruimte v.v. separate afzuiging
- archiefruimte
- was/kleedruimte voorzien van de nodige sanitaire voorzieningen en een douche.

De kleine personenlift in de kantoren is en blijft buiten gebruik.

Bedrijfsruimte

- Ledverlichtingsarmaturen
- vloerbelasting begane grond bedrijfshal circa 3.000 kg/m²
- vrije hoogten: expeditie ca. 4.16 m, opslag ca. 4.22 m onder balk tot 4.67 m en koelhuis onder balk 6.73 m meter en nok ca. 7.7 m
- 7 loadingdocks zijkant v.v. elektrisch bedienbare schuifdeuren en elektrisch bediende docklevelers
- 13 elektrische deuren met bordes t.b.v. bestelbussen
- 2 elektrische overheaddeuren en elektrisch bediende docklevelers voorzijde en tevens voorzien van luifel
- dockshelters, alsmede stootbumpers
- 1 overheaddeur op maaiveldniveau voorzijde
- betonnen vloeren deels voorzien van coating
- eigen trafohuis
- brandslanghaspels
- divers aantal 230 volt en 400 volt aansluitingen.
- diverse loop- en vluchtdeuren
- goederen-/personenlift groot met ca. 3.500 kg hefvermogen.

Buitenterrein

- grotendeels omheind
- verharding d.m.v. klinkerbestrating, resp. asfalt.
- afsluitbare toegangspoorten.
- buitenverlichting.
- parkeerplaatsen personenauto's.
- slagbomen met intercom, camerabeveiliging
- reclamezuil
- omheinde ruimte t.b.v. vuilcontainers
- 2 vetvangputten
- vlaggenmasten
- fietsenhok

Er zijn twee trafohuizen aanwezig, voor beide objecten een. Een is eigendom de ander wordt gehuurd.

Bestemming

Van toepassing is bestemmingsplan "bedrijventerrein Oudenrijn, De Meern, met de enkelbestemming "Bedrijventerrein" en de gebiedsaanduiding "overige zone - industrieterrein". De voor "[Bedrijventerrein](#)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- webwinkels,
- bedrijven uit de Lijst van bedrijfsactiviteiten vermelde [categorieën 1 tot en met 3.2](#).
- en aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantooruimte,
- detailhandel als nevenactiviteit en gerelateerd of ondersteunend aan de hoofdactiviteit in het betreffende bedrijf, mits:
 - de verkoopvloeroppervlakte in het betreffende bedrijf niet meer dan 250 m² bedraagt;
 - de detailhandel niet betreft voedings- en genotmiddelen, huishoudelijke artikelen, kleding en schoenen en daarbij behorende accessoires, behoudens werkkleding en -schoenen.

	<p>De gronden met de aanduiding 'overig - industrieterreinzone' zijn gezoneerd industrieterrein in de zin van artikel 1 Wet Geluidhinder.</p>
Huurprijsaanpassing	<p>Jaarlijks, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).</p>
Huurtermijn	<p>10 jaar met aansluitende verlengingstermijn van telkens 5 jaar, afwijkende huurtermijnen in overleg.</p>
Opzegtermijn	<p>Beëindiging van de huurovereenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste 12 maanden.</p>
Betaling	<p>Huur, servicekosten en BTW maandelijks vooruit te voldoen.</p>
Servicekosten	<p>Een verrekenbaar voorschot van totaal € 10.800,- per jaar, exclusief BTW, ten behoeve van de kosten voor de volgende door verhuurder te verzorgen leveringen en diensten:</p> <ul style="list-style-type: none">- Periodiek onderhoud buitenterrein, groenvoorzieningen en parkeerterreinen- Periodiek reinigen/conserveren buitengevels- periodiek onderhoud en certificering goederenlift- Administratiekosten ad 5% van de hierboven genoemde leveringen en diensten. <p>Verhuurder behoudt zich het recht voor, het hierboven genoemde servicepakket in te krimpen dan wel uit te breiden en het door huurder te betalen aandeel in de kosten dienovereenkomstig te wijzigen. Uitbreiding dan wel inkrimping zal in overleg met de huurder geschieden en op basis van redelijkheid en billijkheid.</p> <p>Voor zover dit niet in servicekosten is opgenomen zal de huurder voor eigen rekening en risico contracten met de nutsbedrijven afsluiten voor de levering en het verbruik van gas, water, elektriciteit, telefonie en internet.</p>
Zekerheidsstelling	<p>Een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur inclusief de servicekosten en de BTW.</p>
Energielabel	<p>Wordt voor rekening verhuurder opnieuw opgesteld n.a.v. recente verduurzamingen waaronder zonnepanelen en getint - zonwerend HR+ beglazing. Op dit moment is het (verouderde) energielabel nog G.</p>
Aanvaarding	<p>Per 1 januari 2023.</p>

Overige voorwaarden en condities

Huurovereenkomst op basis van het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed (NVM).

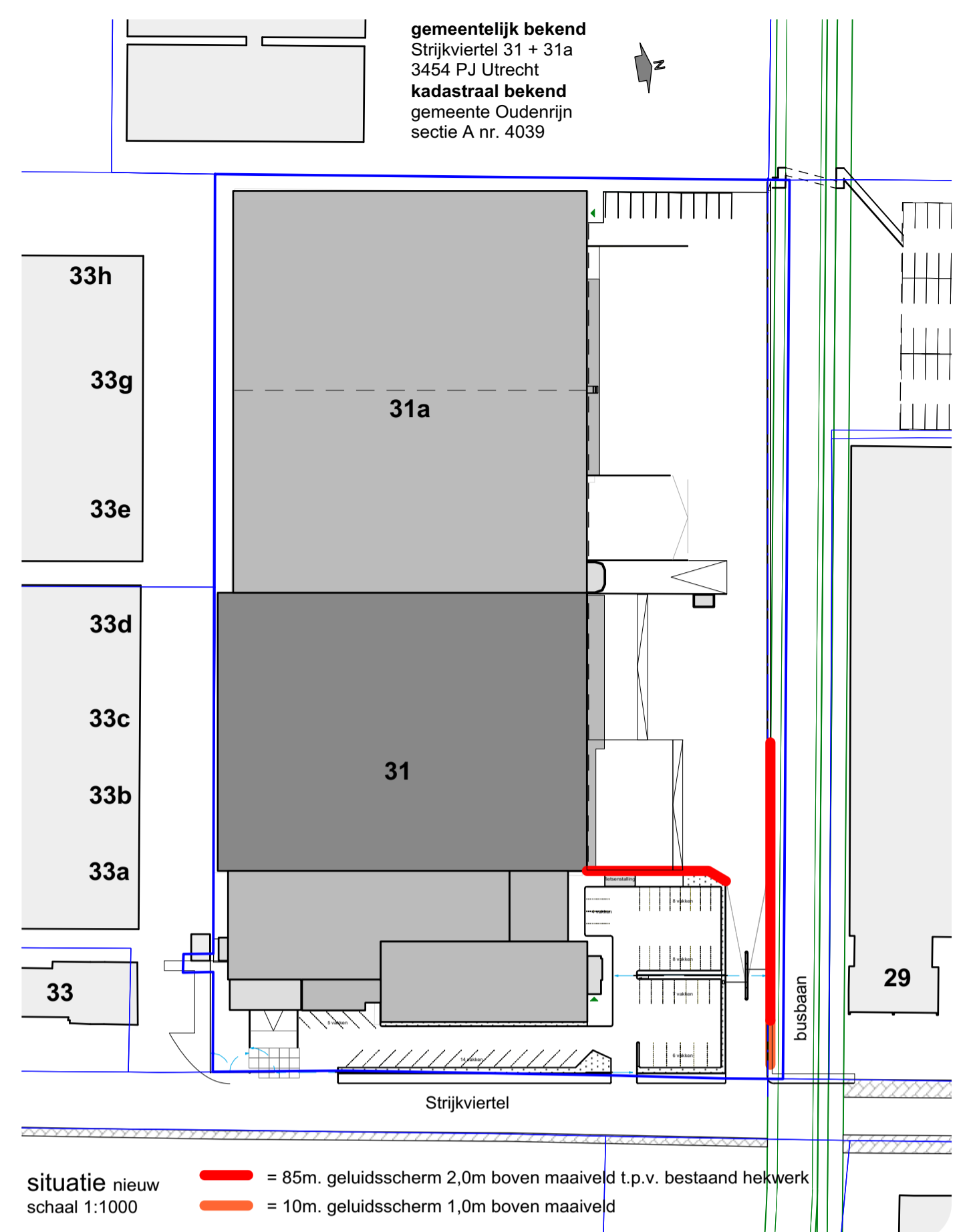
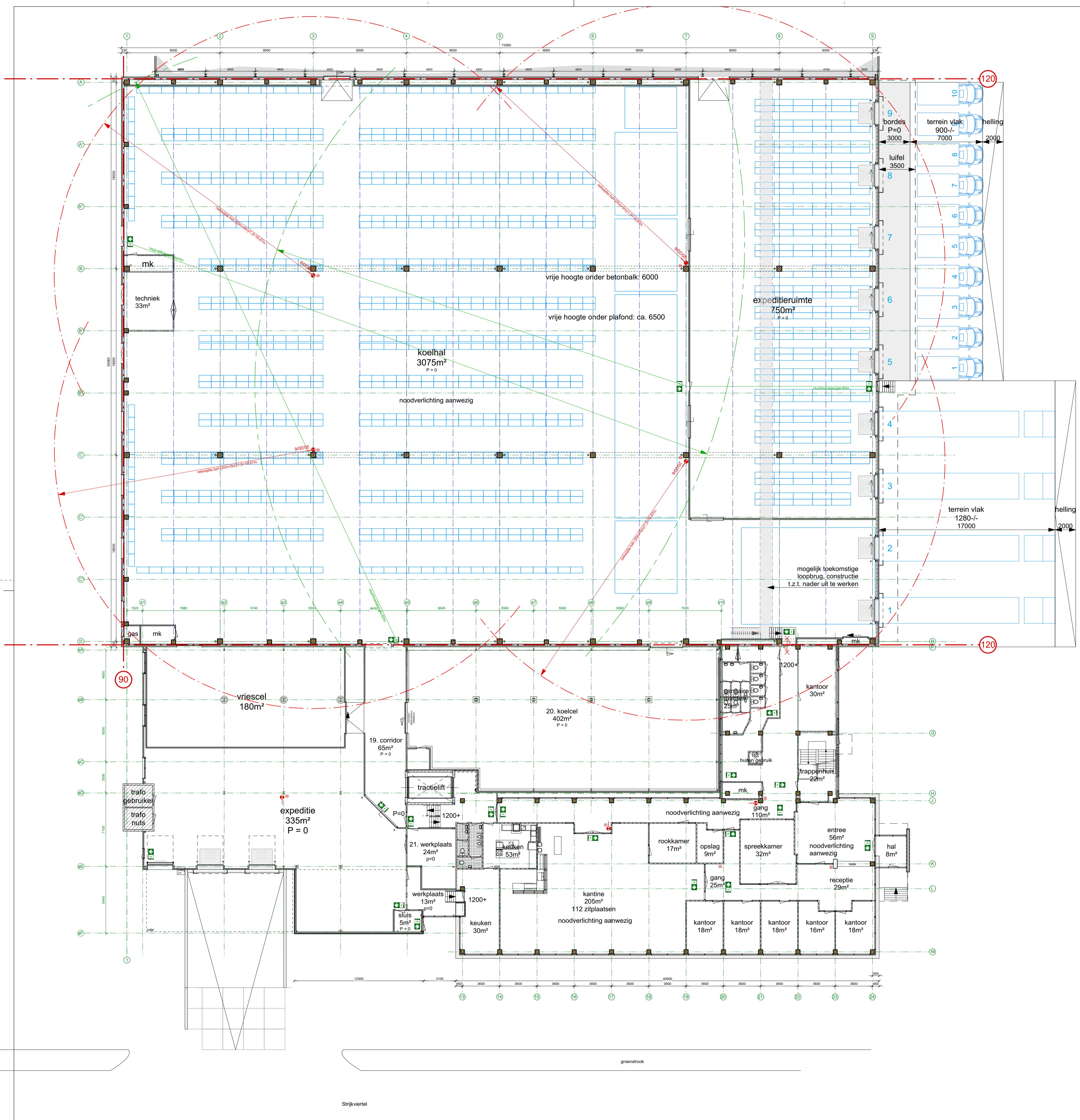
Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen is/ zijn gerechtigd om het gehuurde periodiek te betreden voor een controle op naleving van het omschreven gebruik.

Voor informatie

Waltmann Bedrijfshuisvesting
Maliebaan 71
3581 CG Utrecht
tel: 030 - 66 222 55
bedrijven@waltmann.nl
www.waltmann.nl

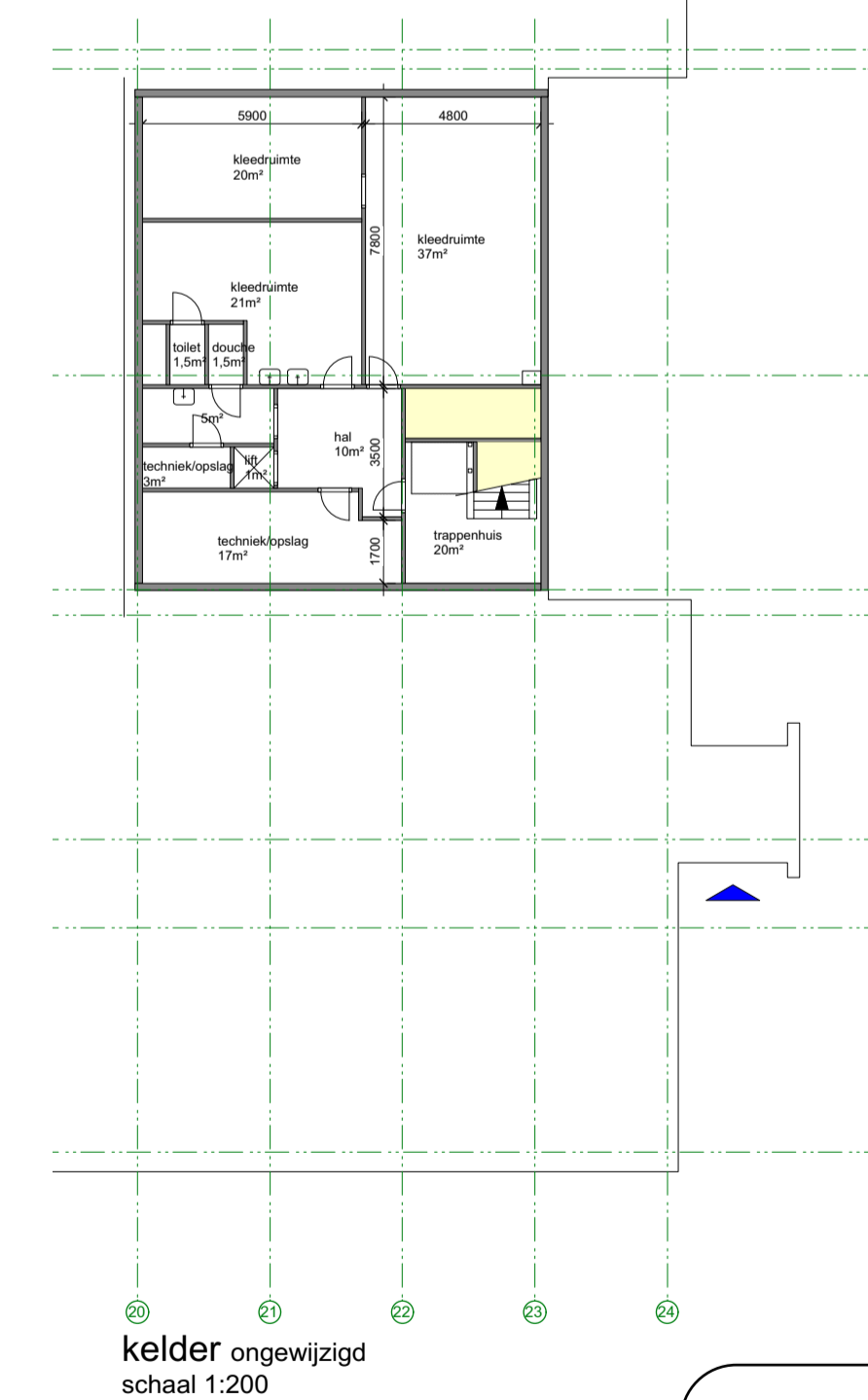
Locatiekaart





situatie nieuw
 schaal 1:1000

— = 85m. geluidsscherm 2,0m boven maaiveld t.p.v. bestaand hekwerk
 — = 10m. geluidsscherm 1,0m boven maaiveld



kelder ongewijzigd
 schaal 1:200

begane grond nieuw
 schaal 1:200

Maatvoering in het werk te controleren

c.		
b. noodverlichting	11-02-2016	mw
a. luifel op situatie	04-02-2016	mw
wijziging	wijz. datum	get.

omschrijving: **Wijziging bedrijfspand Strijkviertel 31 De Meern**

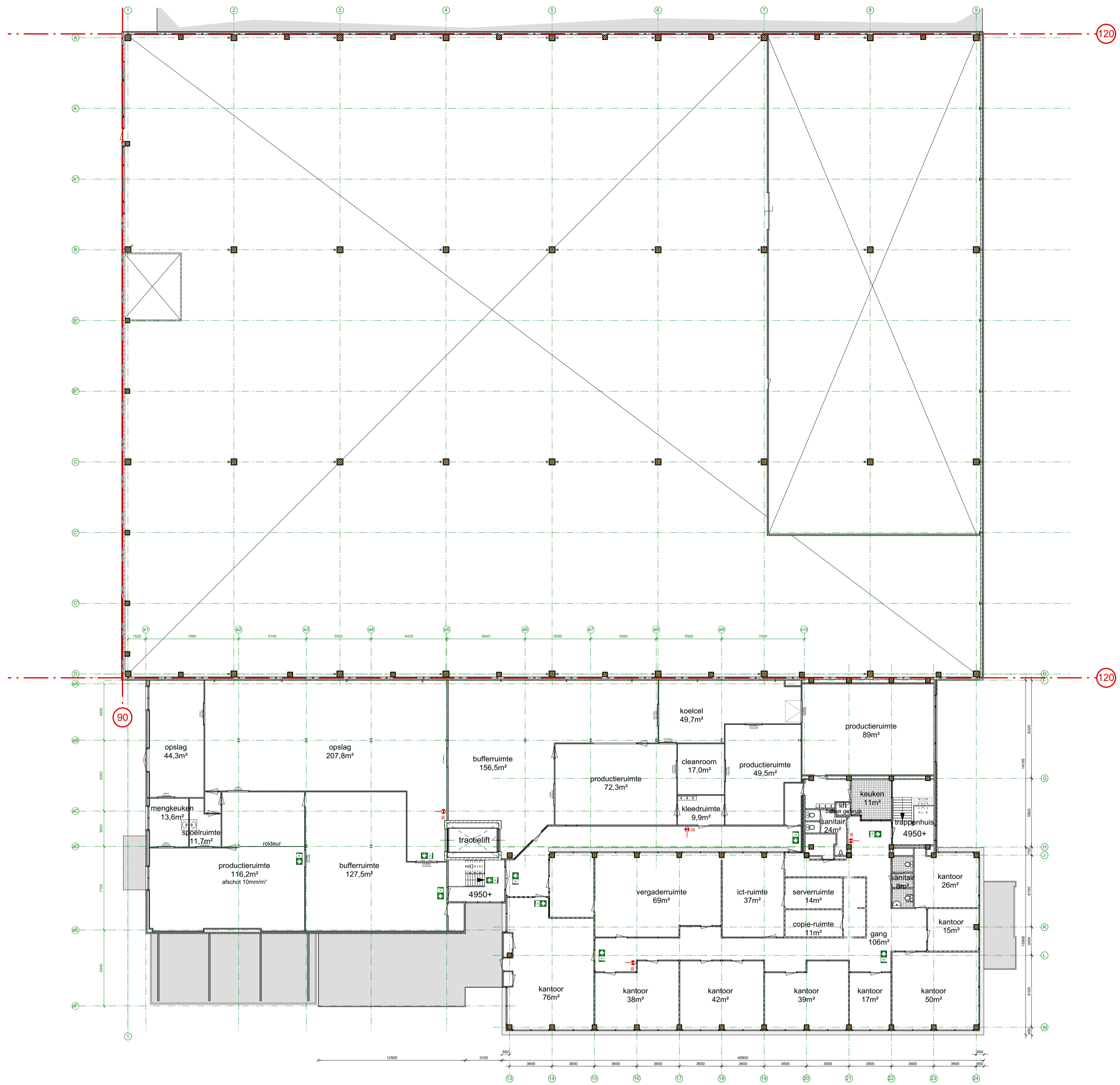
opdrachtgever: Strijkvast O.G.

datum: 25-01-2016
 get.: mw
 schaal: 1:200
 formaat: A1

onderdeel: **OMGEVINGSVERGUNNING**
 begane grond, kelder, situatie nieuw

02.068.01- PI-04b
 werknr.: bladnr.:

Projectburo Rijnland b.v. • Wilhelminastraat 39 • 2411 CX Bodegraven • (0172) 65 00 25 • info@prijnland.nl •



verdieping nieuw
schaal 1:200

Bouwbesluit 2012

Enkele relevante artikelen worden hieronder toegelicht.

industriefunctie, verbouw gedeeltelijk

Omschrijving aangevraagde werkzaamheden: in pand nr. 31 vinden diverse interne wijzigingen plaats, aan de noordgevel komt een bordes, de luifel wordt deels vergroot en er worden twee geluidsschermen geplaatst.

Afd. 1.5 Gebruiksmelding wordt ingediend i.v.m. toepassing gelijkwaardigheidsbepaling uit art. 1.3. Een vuurlastberekening is toegevoegd.
Afd. 1.7 Sloopmelding is ingediend en akkoord bevonden.

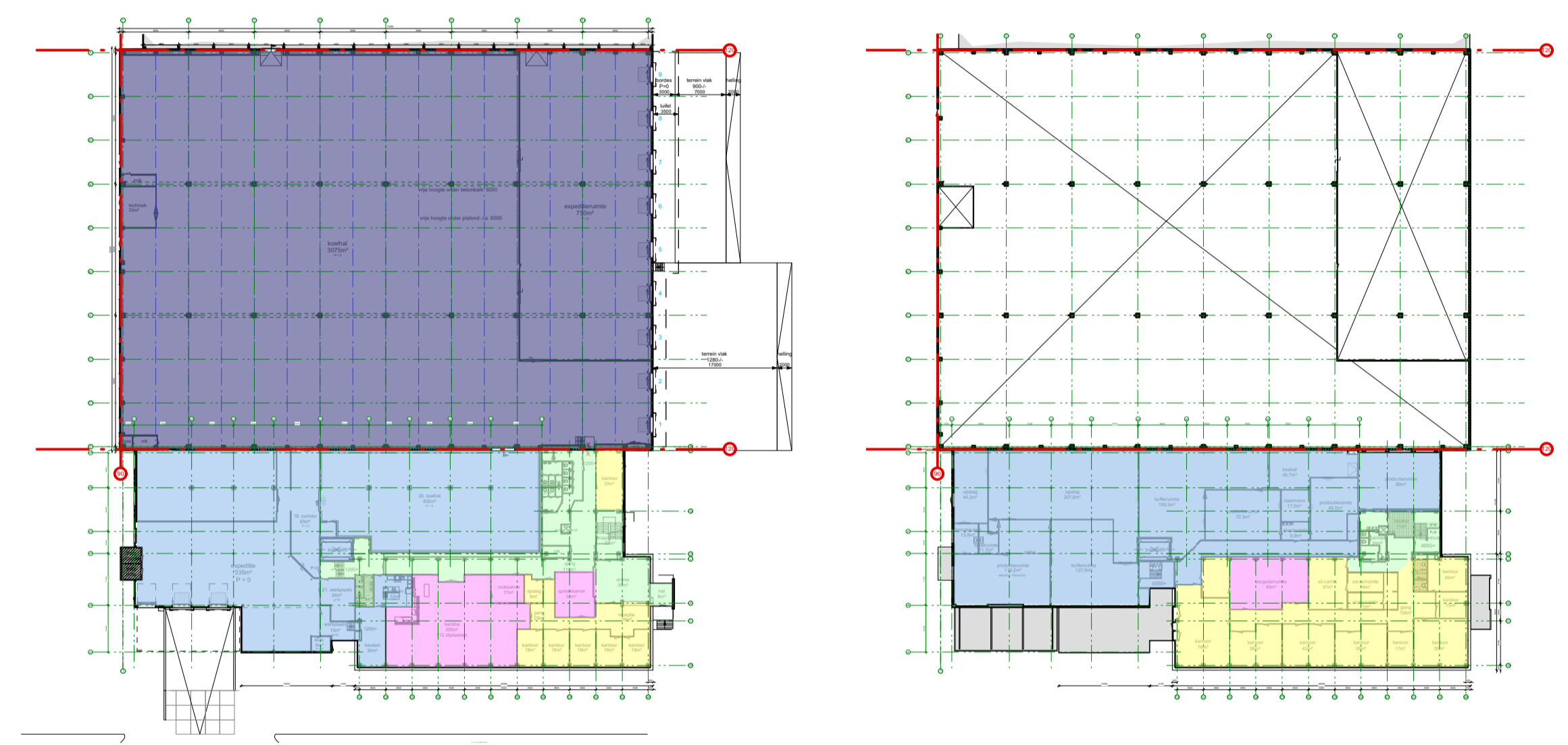
Afd. 2.1, 2.2 Van het te realiseren bordes en de te vergroten luifel worden op een later tijdstip constructieberekeningen ingediend.
Afd. 2.10 De koelhal overschrijdt de maximaal toegestane vloeroppervlakte van een brandcompartiment. Hiervoor wordt een gelijkwaardige oplossing toegepast. Zie rapportage Alcedo d.d. 22-01-2016
Afd. 2.12 Volgens art. 2.102 lid 7 is de toegestane maximale vluchtlengte 60m. Op elk punt in het pand wordt hier ruimschoots aan voldaan.

Hs. 3 De artikelen in dit hoofdstuk zijn niet van toepassing, of er wordt aan voldaan, al dan niet op grond van het rechtens verkregen niveau.

Afd. 4.2 Er zijn voldoende toiletruimtes aanwezig. Aanwezige personen kunnen van toiletten in pand 31 en 31a gebruikmaken.
Afd. 4.4 Aan de vrije breedtes en hoogtes wordt voldaan, al dan niet op grond van het rechtens verkregen niveau. Er is geen toegankelijkheidssector aanwezig, al is bij toegang via pand 31a de gehele koelhal bereikbaar met een rolstoel.

Afd. 5.1 De koelhal wordt op ca. 2 graden Celsius gehouden. De Rc-waarden van de buitenschil van de koelhal worden waar nodig verhoogd om minimaal een waarde van 4,2 m²K/W te behalen.

Afd. 6.1 In de koelhal en de kantine kunnen meer dan 75 personen aanwezig zijn. Beide ruimten zijn voorzien van noodverlichting, evenals de vluchtroutes vanuit deze ruimten.
Afd. 6.5 Er is een niet-automatische brandmeldinstallatie en ontruimingsinstallatie vereist. Een automatische installatie wordt gerealiseerd. Het PvE voor deze installaties is bij deze aanvraag gevoegd. De installatie bewaakt zowel nr 31 als nr 31a.
Afd. 6.6 Vluchtroute-aanduidingen zijn aanwezig.
Afd. 6.7 De aanwezige brandslanghaspels hebben een dekkend patroon. Voor zover de toevoerleidingen zich in de koelhal bevinden, worden deze voorzien van tracing.



gebruiksfuncties
schaal 1:xxx

■	= Industriefunctie, indeling gewijzigd
■	= Industriefunctie, indeling ongewijzigd
■	= kantoorfunctie
■	= bijeenkomstfunctie
■	= gezamenlijk, naar rato toegeedeeld

Industriefunctie:	6519m ²	90 personen
kantoorfunctie:	723m ²	44 personen
bijeenkomstfunctie:	343m ²	122 personen

c.		
b. vluchtroute-aanduiding	11-02-2016	mw
a. gebruiksfuncties	04-02-2016	mw
wijziging	wijz. datum	get.

Maatvoering in het werk te controleren

omschrijving: **Wijziging bedrijfspand Strijkviertel 31 De Meern**

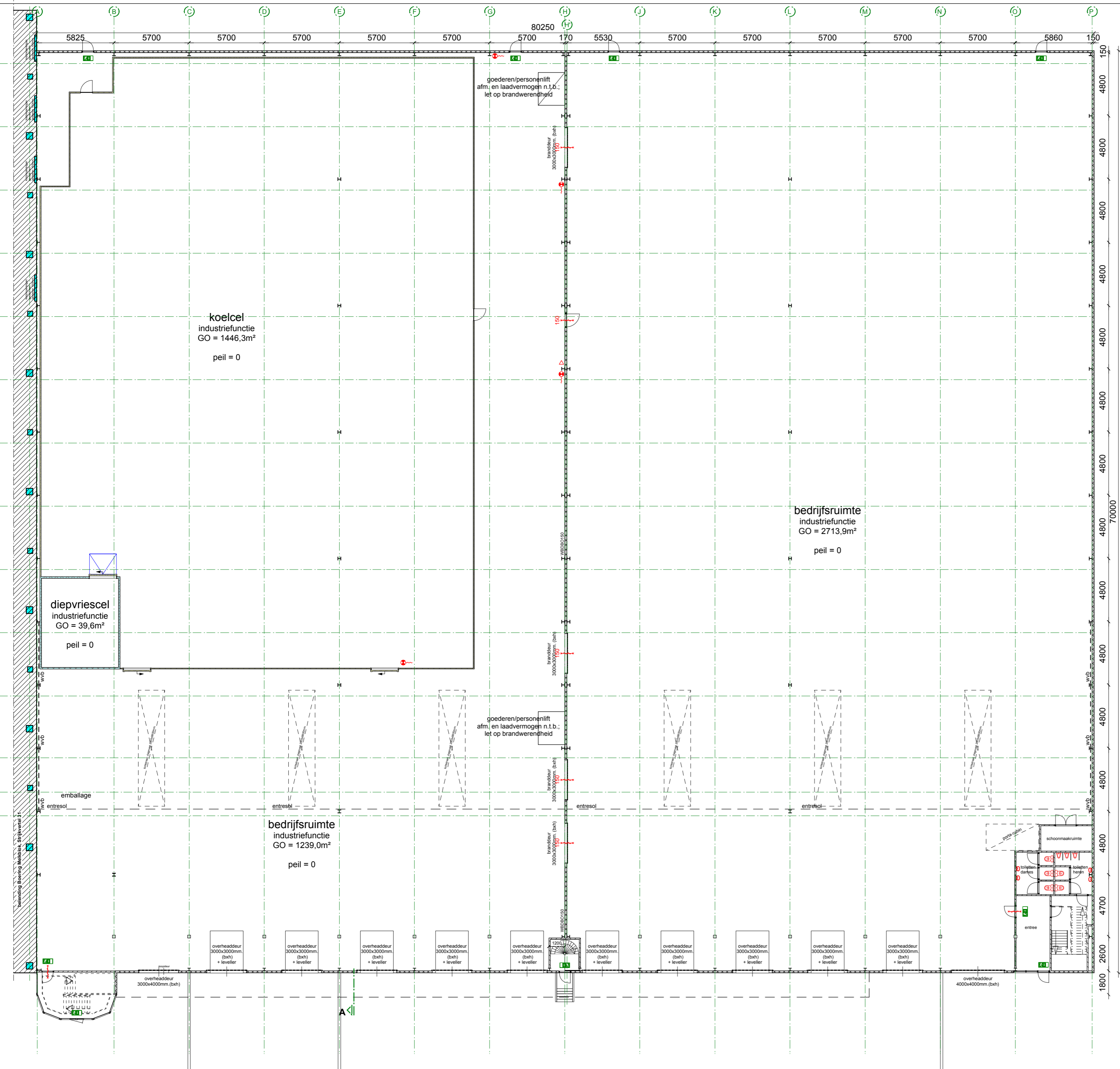
opdrachtgever: **Strijkvast O.G.**

datum : 25-01-2016
get. : mw
schaal : 1:200
formaat : A1

onderdeel: **OMGEVINGSVERGUNNING
verdieping nieuw, bouwbesluit**

02.068.01- PI-05b
werknr.: bladnr.

Projectburo Rijnland b.v. • Wilhelminastraat 39 • 2411 CX Bodegraven • (0172) 65 00 25 • info@prijnland.nl •



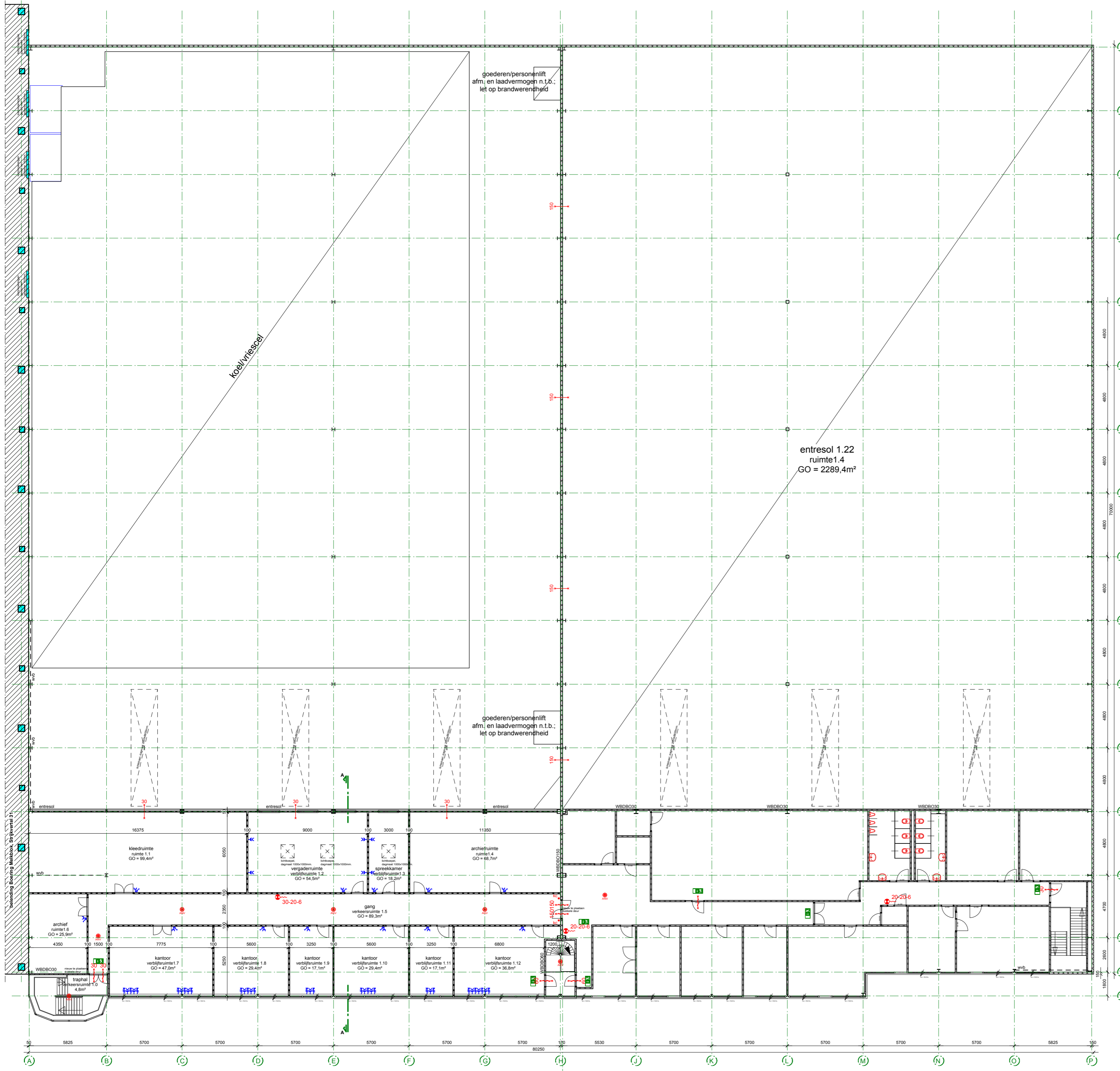
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15

* indeling overgenomen van tekening W-0050
Evers Partners d.d. 28-03-2006

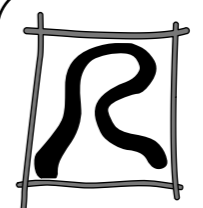
d.		
c.		
b.		
a. positie liften	08-07-2008	bert
wijziging	wijz. datum	get.

	omschrijving:	Interne uitbreiding bedrijfshal aan de Strijkviertel 31a te De Meern	
	opdrachtgever:	Exploitatiemij. De Oude Rijn Noordzijde 11, 2411 RA Bodegraven	datum : 19-06-2008 get. : bert
	onderdeel:	SCHETSPLAN: plattegrond begane grond gewijzigd	schaal : 1:200
			08.074- 02a werknr. : bladnr. :

Projectburo Rijnland • Vrije Nesse 34A • 2411 GP Bodegraven • Tel. (0172) 650025 • Fax: (0172) 610647 •



d.		
c.		
b.		
a.	vervallen deel entresol 08-07-2008	bert
	wijziging	wijz. datum get.

 <p>Projectburo Rijnland • Vrije Nesse 34A • 2411 GP Bodegraven • Tel. (0172) 650025 • Fax: (0172) 610647 •</p>	omschrijving:	Interne uitbreiding bedrijfshal aan de Strijkviertel 31a te De Meern	
	opdrachtgever:	Exploitiatiemij. De Oude Rijn Noordzijde 11, 2411 RA Bodegraven	datum : 19-06-2008 get. : bert
	onderdeel:	SCHETSPLAN: plattegrond verdieping gewijzigd	schaal : 1:200
			08.074 - 04a werknr.: bladnr.: