

TE HUUR

Lageweg 35 H & J te Katwijk



Lageweg 35 H & J te Katwijk

- Object** : Hoogwaardig afgewerkte bedrijfsruimte in een modern bedrijvencomplex met deels een vrije hoogte van 7,50 meter! De bedrijfs- kantoorruimte heeft een zeer compleet inbouwpakket en maar liefst voorzien van twee overheaddeuren. De kantoorruimte is door de vele lichtinval een zeer prettige werkplek. Kortom een niet te missen kans!
- Locatie** : Door de centraal gunstige ligging tussen Katwijk, Noordwijk, Rijnsburg en Valkenburg is de geografische ligging uitstekend te noemen. Overigens is de ruimte ook goed bereikbaar zowel met de auto via de naastgelegen afrit van de N206 (Haarlem/Leiden), de diverse provinciale wegen van en naar Noordwijk, Katwijk en Rijnsburg, alsmede het openbaar vervoer.
- Oppervlak** : In totaal 630 m², waarvan 420 m² op de begane grond en 210 m² op de verdieping.
- Wijze van oplevering** : De bedrijfsunit wordt opgeleverd in huidige staat, inclusief:
- Begane grond
- Verwarming;
 - Sanitair;
 - Elektra;
 - Verlichting.
- 1e verdieping
- Verwarming;
 - Pantry;
 - Sanitair;
 - Systeemplafond met verlichting;
 - Vloerbedekking;
 - Indeling t.b.v. kantoorruimtes.
- Parkeervoorzieningen** : 6 eigen parkeerplaatsen.
- Bestemming/gebruik** : Bedrijf tot en met categorie 5.1.

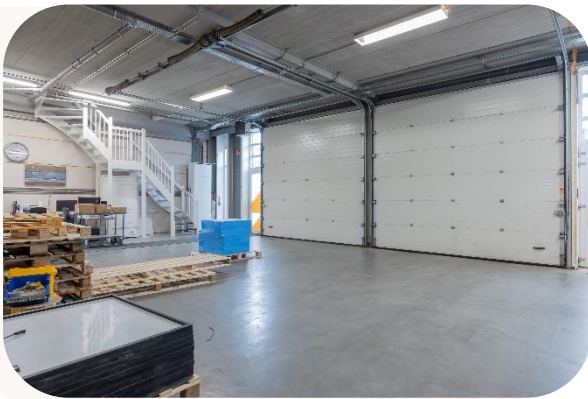
Lageweg 35 H & J te Katwijk

Huurvoorwaarden

- Vraaghuurprijs : € 5.200,- 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.
- 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.

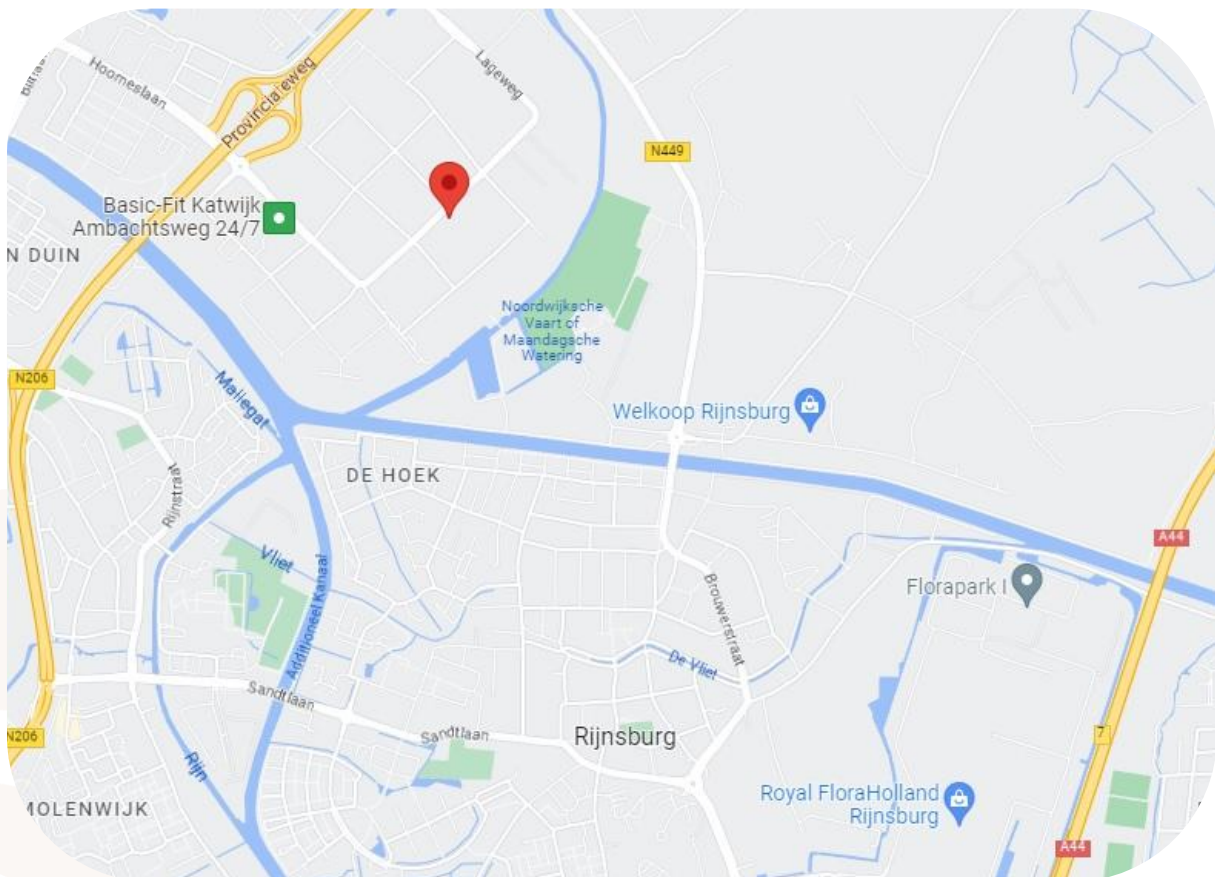
Lageweg 35 H & J te Katwijk

Foto's



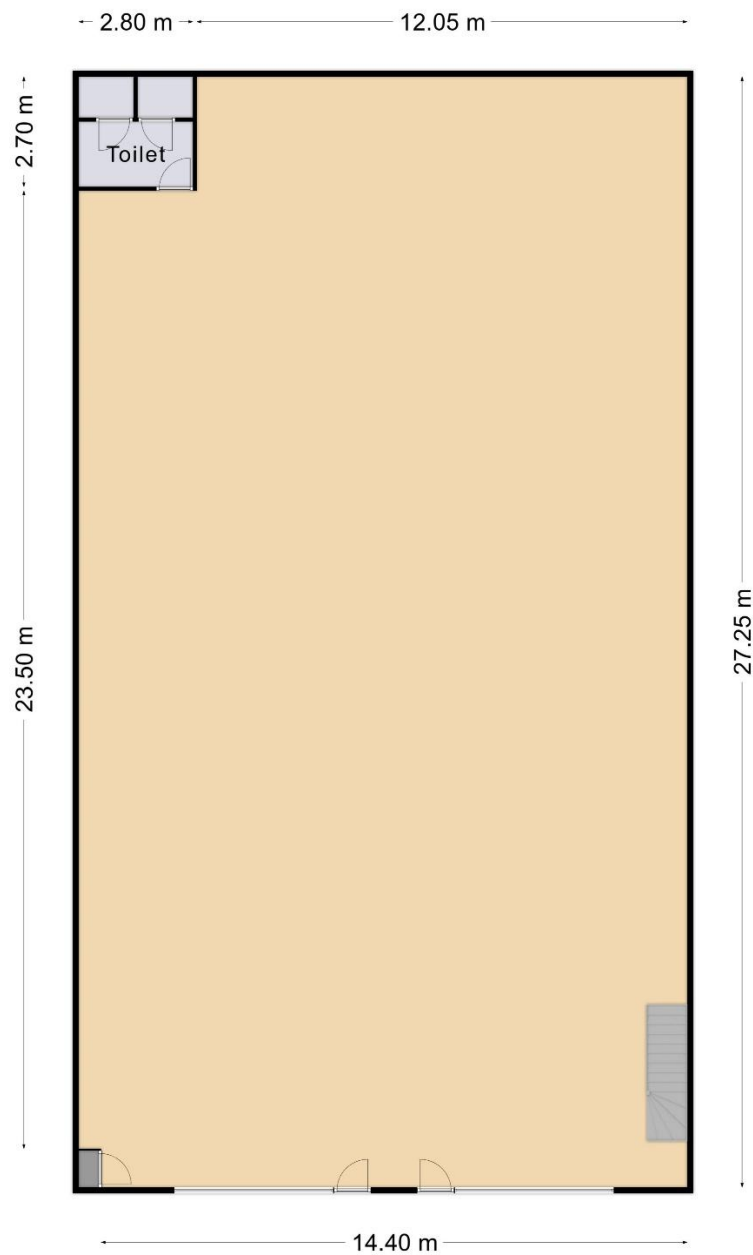
Lageweg 35 H & J te Katwijk

Locatie



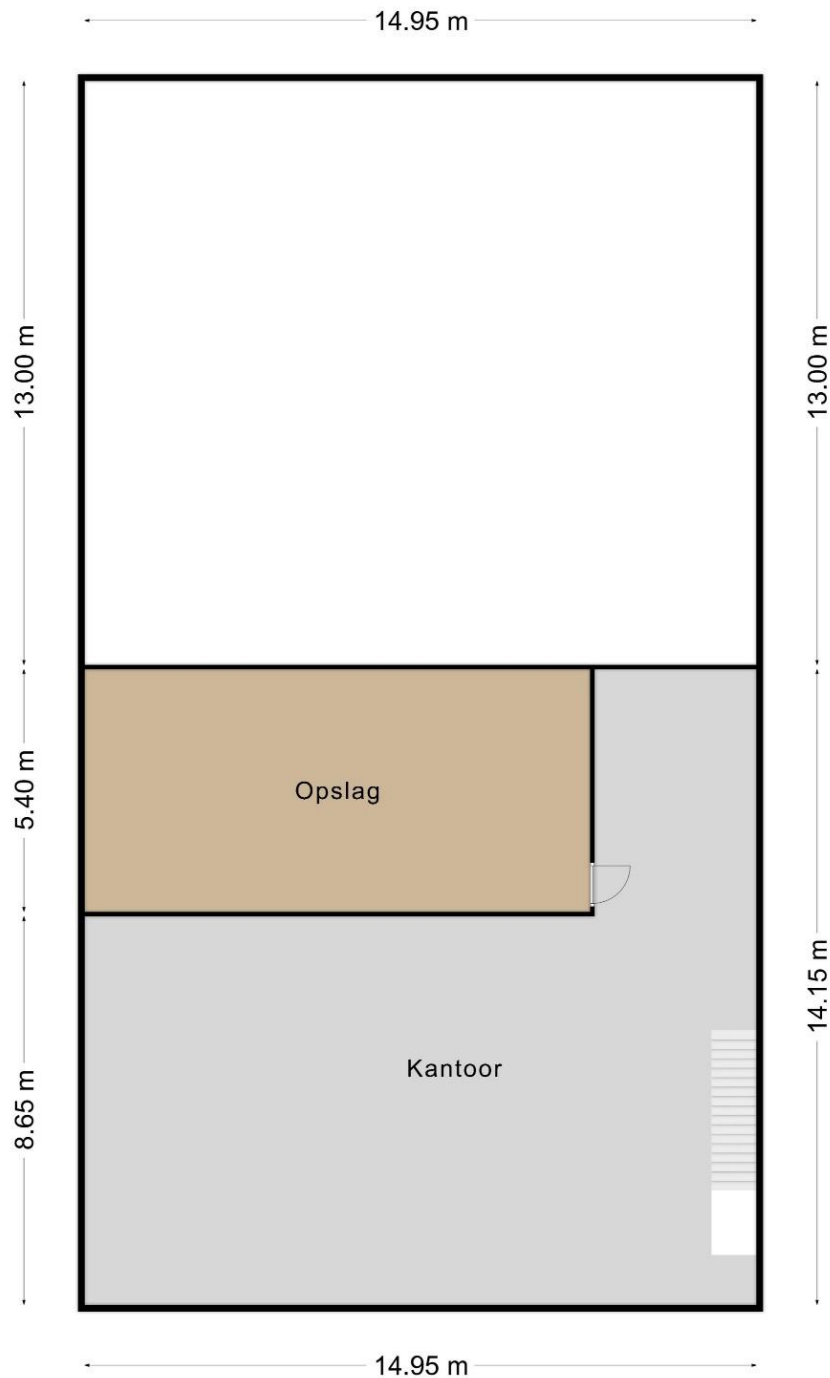
Lageweg 35 H & J te Katwijk

Plattegrond



Begane grond
Indeling/maatvoering kan afwijken

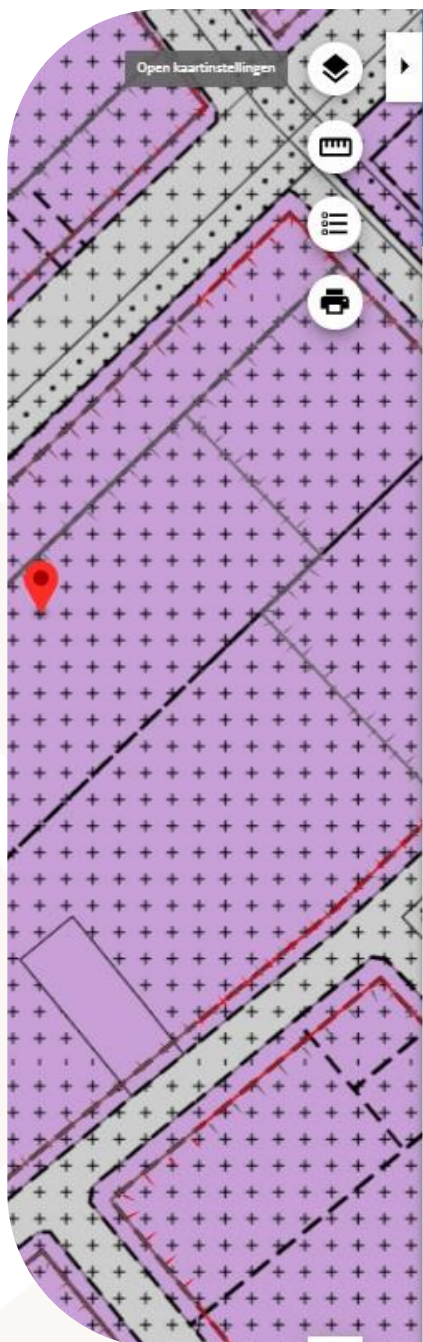
Lageweg 35 H & J te Katwijk



1e verdieping
Indeling/maatvoering kan afwijken

Lageweg 35 H & J te Katwijk

Bestemmingsplan



Open kaartinstellingen

Bedrijventerrein 't Heen
gemeente Katwijk
bestemmingsplan
deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2013-06-27)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

 90013.1, 468610.4

 **Enkelbestemming**
Bedrijventerrein

 **Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied

 **Bouwvlak**

 **Functieaanduiding**
bedrijf tot en met categorie 5.1

 **Maatvoering**
maximum bebouwingspercentage
terrein: 80%

 **Maatvoering**
◦ maximum bouwhoogte: 12 m
◦ minimum bouwhoogte: 6 m

 **Maatvoering**
minimum bebouwingspercentage
%: 50

Lageweg 35 H & J te Katwijk

Artikel 3 Bedrijventerrein

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

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1': bedrijven uit ten hoogste categorie 4.1 van de standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2': bedrijven uit ten hoogste categorie 4.2 van de standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.1': bedrijven uit ten hoogste categorie 5.1 van de standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - laad-, los- en overslagbedrijf': tevens een laad-, los- en overslag bedrijf ten behoeve van de binnenvaart met SBI-code 52242.3;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - betonmortelcentrale': tevens een betonmortelcentrale met SBI-code 2363.2;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vervaardiging voedingsmiddelen': tevens een bedrijf voor vervaardiging van overige voedingsmiddelen met SBI-code 1089;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vuiloverslagstation': tevens een vuiloverslagstation met SBI-code 381.C;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie': tevens een waterzuiveringsinstallatie met SBI-code 3700.A2;

Lageweg 35 H & J te Katwijk

- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - visverwerkingsbedrijf': tevens een visverwerkingsbedrijf met SBI-code 102.3;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machine- en apparatenfabriek': tevens een machine- en apparatenfabriek met SBI-code 27.2;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vatenreconditioneringsbedrijf': tevens een vatenreconditioneringsbedrijf met SBI-code 2529.1;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondstoffenfabriek': tevens een organisch chemische grondstoffenfabriek met SBI-code 20141.A0;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autosloperij': tevens een autosloperij met SBI-code 4677.0;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1': tevens detailhandel in volumineuze goederen als bedoeld in lid 1.41 onder b;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2': tevens detailhandel in volumineuze goederen als bedoeld in lid 1.41 onder e;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3': tevens detailhandel in volumineuze goederen als bedoeld in lid 1.41 onder d;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 4': tevens een showroom in grove bouwmaterialen, keukens, badkamers en sanitair;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 5': tevens:
 - 1. detailhandel in volumineuze goederen als bedoeld in lid 1.41 onder d;
 - 2. ten hoogste één bedrijfsondersteunend horecabedrijf als bedoeld in lid 1.50 onder b met een vloeroppervlakte van ten hoogste 300 m²;
 - 3. kantoren met een vloeroppervlakte per kantoorunit van ten hoogste 400 m²;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens detailhandel;
- v. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': tevens een bedrijfswoning;
- w. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg': tevens een verkooppunt van motorbrandstoffen met uitzondering van de verkoop van lpg;
- x. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens een kantoor;
- y. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 1': tevens een kantoor met een vloeroppervlakte van ten hoogste 1.700 m²;
- z. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - sportschool': tevens een sportschool, uitsluitend op de eerste verdieping en met een vloeroppervlakte van ten hoogste 1.350 m²;

Lageweg 35 H & J te Katwijk

- aa. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals toegangs- en ontsluitingswegen, laad- en losvoorzieningen, groen-, parkeer-, nutsvoorzieningen, energievoorzieningen en water.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen bedraagt ten minste de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven minimale bouwhoogte;
- c. de bouwhoogte van de gebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven maximale bouwhoogte;
- d. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten minste het met de maatvoeringaanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel;
- e. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de maatvoeringaanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel;
- f. indien gebouwen niet in de bouwperceelgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand van gebouwen tot de bouwperceelgrens ten minste 3 m;
- g. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m.

ten aanzien van bedrijfswoningen geldt:

- h. een bedrijfswoning heeft een inhoud van ten hoogste 750 m³;
- i. bij de bedrijfswoning mag de oppervlakte van een hellend dakvlak maximaal 25% worden doorbroken met dakkapellen en dakvensters;
- j. de bedrijfswoning heeft een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 10 m;
- k. de bedrijfswoning heeft een dakhelling van ten hoogste 52 graden;
- l. op aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen, zijn op platte daken dakterrassen dan wel balkons toegestaan en zijn borstweringen toegestaan met een maximale hoogte van 1 m;
- m. bij de bedrijfswoning bedraagt het gezamenlijk grondoppervlak van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 25% van het gehele bijbehorende erf, de bebouwde oppervlakte daarvan inbegrepen, tot ten hoogste 50 m² met dien verstande dat ten minste 50% van het achtererf onbebouwd blijft;

Lageweg 35 H & J te Katwijk

- n. een bedrijfswoning kan integraal deel uitmaken van bedrijfsbebouwing, met dien verstande dat 3.2.1 onder i tot en met m hierop niet van toepassing is.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus' erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn niet zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van silo's ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - silo 27' en 'specifieke bouwaanduiding - silo 15' bedraagt ten hoogste respectievelijk 27 m en 15 m;
- d. de bouwhoogte van masten ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - mast 15', 'specifieke bouwaanduiding - mast 20' en 'specifieke bouwaanduiding - mast 42' bedraagt ten hoogste respectievelijk 15 m, 20 m en 42 m;
- e. de bouwhoogte van laad-, los- en overslaginstallaties ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - betonmortelcentrale' bedraagt ten hoogste 30 m;
- f. de bouwhoogte van laad-, los- en overslaginstallaties ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - laad-, los- en overslag bedrijf' bedraagt ten hoogste 10 m;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt binnen het bouwvlak ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven maximale bouwhoogte;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt buiten het bouwvlak ten hoogste 3 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken minimum bouwhoogte en/of bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.2.1 onder b en/of d om een lagere bouwhoogte voor gebouwen en/of een lager bebouwingspercentage voor gebouwen en overkappingen toe te staan, met dien verstande dat:

- a. in geval van afwijken van het minimum bebouwingspercentage: het bestaande bebouwingspercentage van het bouwperceel niet afneemt;
- b. in geval van afwijken van de minimum bouwhoogte: met de nieuwbouw bestaande gebouwen en overkappingen met een lagere goothoogte vervangen worden of hier op aangesloten wordt, waarbij de bestaande bouwhoogte als minimummaat wordt aangehouden;

Lageweg 35 H & J te Katwijk

- c. de noodzaak om gebouwen en/of overkappingen met de betreffende omvang blijkt uit een door initiatiefnemer ingediend bedrijfsplan;
- d. de afwijkende maten ter plaatse stedenbouwkundig acceptabel zijn.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bevi';
- b. activiteiten uit kolom 1 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- c. per bedrijf wordt ten hoogste 50% van de bruto vloeroppervlakte als niet-zelfstandig kantoorvloeroppervlakte gebruikt, met een maximum van 2.000 m²;
- d. bij detailhandel in volumineuze goederen als bedoeld in lid 3.1 is detailhandel in nevenassortiment niet toegestaan;
- e. bij overige bedrijven is detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. er sprake is van ter plaatse vervaardigde artikelen;
 - 2. er geen sprake is van een naar buiten toe zichtbare uitstraling als winkel en;
 - 3. de oppervlakte van de fysieke uitstalruimte die gericht is op en/of toegankelijk is voor consumenten maximaal 25 m² bedraagt.

voor de opslag van goederen geldt dat:

- f. opslag van professioneel vuurwerk is niet toegestaan;
- g. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 3 m op onbebouwde gronden niet is toegestaan, met uitzondering van het volgende:
 - 1. de opslag van zand en grind ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - betonmortelcentrale' en 'specifieke vorm van bedrijf - laad-, los- en overslagbedrijf' is tot een hoogte van 6 m toegestaan;
 - 2. de opslag van overige goederen met een totale stapelhoogte van niet meer dan 5 m, mits dit als gevolg van een bouwwerk niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte.

Lageweg 35 H & J te Katwijk

voor het parkeren geldt dat:

- h. parkeren plaats dient te vinden op het eigen terrein, waarbij parkeren op het dak of in een kelder is toegestaan;

voor duurzame energiebeheer geldt dat:

- i. ten behoeve van de opwekking van zonne-energie en/of windenergie het aanbrengen of plaatsen van installaties en/of voorzieningen is toegestaan;
- j. warmte-koude opslag in de grond niet is toegestaan;
- k. ten behoeve van gebouwisolatie en uit het oogpunt van regenwaterbuffer het aanbrengen van groen op het dak is toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken van de standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste één categorie hoger dan in lid 3.1 genoemd, 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 3.1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten 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 3.1 genoemd en deze bedrijven voorzien in voldoende parkeergelegenheid waarbij in ieder geval de parkeernormen als bedoeld in bijlage 2 in acht worden genomen.

3.5.2 Detailhandel in volumineuze goederen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.1 om detailhandel in volumineuze goederen toe te staan, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend afwijking wordt verleend voor detailhandel in volumineuze goederen ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel in volumineuze goederen';
- b. door de initiatiefnemer een distributieplanologisch onderzoek wordt overlegd waaruit blijkt dat geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur;

Lageweg 35 H & J te Katwijk

- c. alvorens afwijking te verlenen advies wordt gevraagd van het Regionaal Economisch Overleg (REO).

3.5.3 Nevenassortiment bij detailhandel in volumineuze goederen

Het bevoegd gezag kan afwijken van lid 3.4 onder d om de verkoop van nevenassortiment bij detailhandel in volumineuze goederen toe te staan, met dien verstande dat:

- a. het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment;
- b. het nevenassortimentsdeel neemt niet meer ruimte in beslag dan 20% van het netto verkoopvloeroppervlak
- c. door de initiatiefnemer een distributieplanologisch onderzoek wordt overlegd waaruit blijkt dat geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur.

3.5.4 Afwijken van parkeren op eigen terrein

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.4 om parkeren in het openbaar gebied toe te staan, mits wordt onderbouwd dat er voldoende parkeergelegenheid kan worden geboden in de directe omgeving.

3.5.5 Warmte - koude opslag

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.4 om warmte - koude opslag in de grond toe te staan, mits middels onderzoek is aangetoond dat nabijgelegen bedrijven die reeds van warmte-koudeopslag gebruikmaken hiervan geen hinder ondervinden

Diepe wortels in de regio

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;
- Huurprijsherzieningen;
- 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

Telefoon : 071 - 30 50 200

E-mail : info@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

www.barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl



Jesse Blonk
Vastgoedadviseur

jesse@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl