

TE HUUR

Wattstraat 28 te Sassenheim



Wattstraat 28 te Sassenheim

- Object** : Multifunctionele bedrijfsruimte van ca. 300 m² ligging nabij de afrit van de Rijksweg A44. Het pand is modern van opzet en kent een compleet afwerkingsniveau. De bedrijfs-/kantoorruimte is onderverdeeld over ca. 150 m² bedrijfsruimte op begane grond en ca. 150 m² kantoorruimte op de eerste verdieping. Tevens beschikt het pand over energielabel A.
- Indeling** : Begane grond; entree, pantry, toilet en kantoor en bedrijfshal met overheaddeur. 1e verdieping; overloop, kantoortuin, diverse kantoren/spreekkamers, toiletgroep, keuken en archiefruimte met patchkast.
- Locatie** : Bedrijvenpark Sassenheim-Zuid is centraal gelegen aan de autosnelweg A44 (Amsterdam - Den Haag). Tevens bent u uitstekend bereikbaar vanuit de omliggende gemeenten, Katwijk, Rijnsburg, Valkenburg en Noordwijk. Het betreft hier een modern bedrijventerrein met goede parkeergelegenheden.
- Oppervlak** : Totaal ca. 300 m² als volgt opgedeeld:
- Begane grond : ca. 150 m²
 - 1e verdieping : ca. 150 m²
- Parkeervoorzieningen** : Twee parkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein en ter plaatse van openbare weg.
- Energielabel** : A.

Wattstraat 28 te Sassenheim

Wijze van oplevering : In huidige staat, onder andere voorzien van:

- Centrale verwarming;
- Systeemplafond met verlichtingsarmaturen;
- Netwerkbekabeling;
- Airconditioning;
- Alarminstallatie;
- Netwerkbekabeling;
- Overheaddeur;
- TL verlichting;
- Pantry op begane grond en 1e verdieping.

Bestemming/gebruik : Volgens verkregen informatie is de vigerende bestemming ter plaatse ' Bedrijf - 1' met functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1", zie bijlage.

Voor meer informatie verzoeken wij u contact op te nemen met de gemeente Teylingen.

Huurvoorwaarden

Vraaghuurprijs : € 2.500,- per maand, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

Huurtermijn : 5 jaar + 5 verlengingsjaren

Huurprijsbetaling : Per kwartaal 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.

Wattstraat 28 te Sassenheim

- 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.

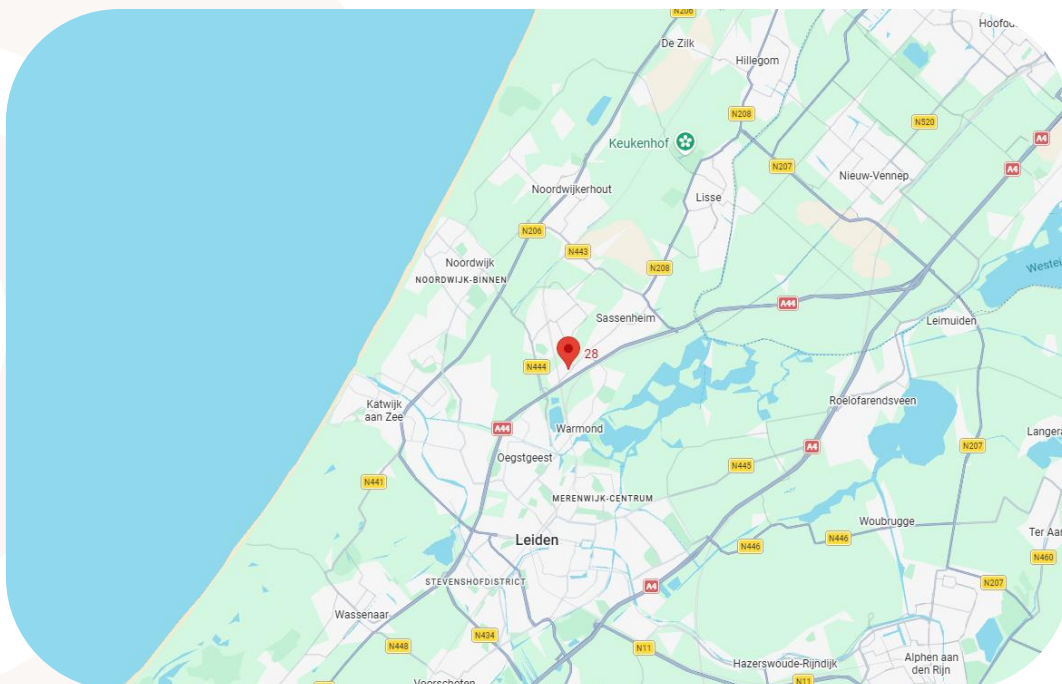
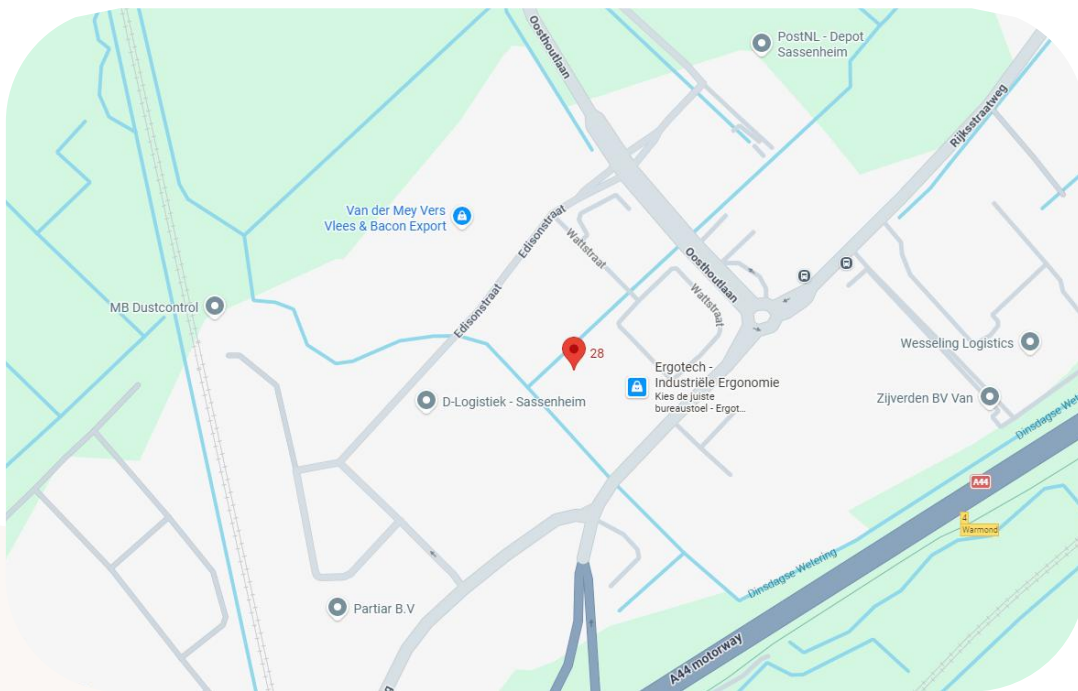
Wattstraat 28 te Sassenheim

Foto's



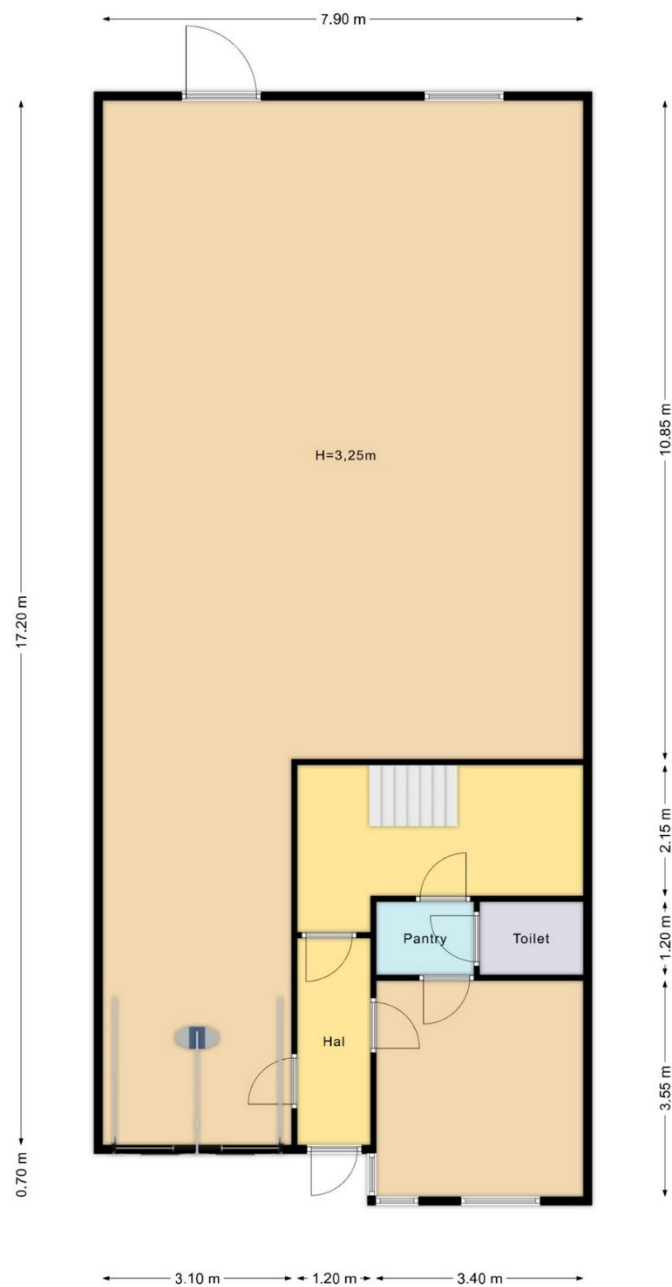
Wattstraat 28 te Sassenheim

Locatie



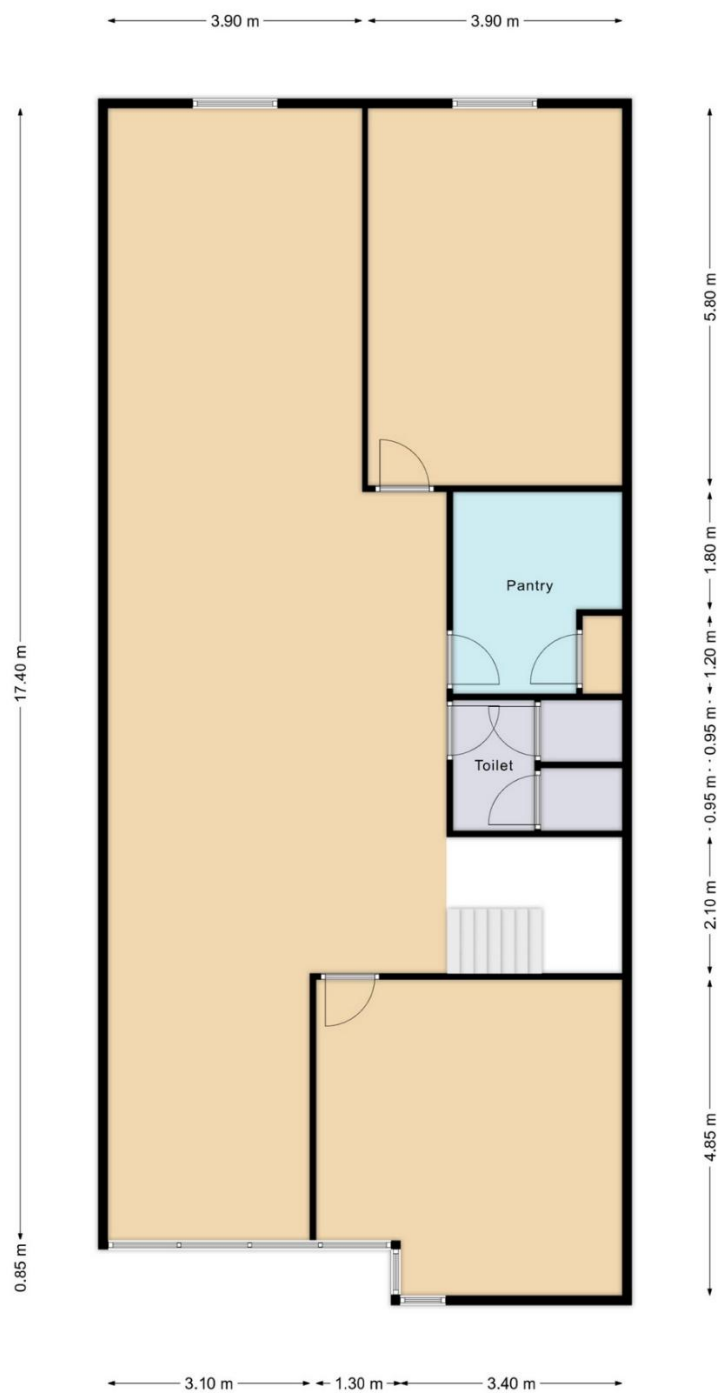
Wattstraat 28 te Sassenheim

Plattegrond



Wattstraat 28 te Sassenheim
Begane grond
Indeling/maatvoering kan afwijken

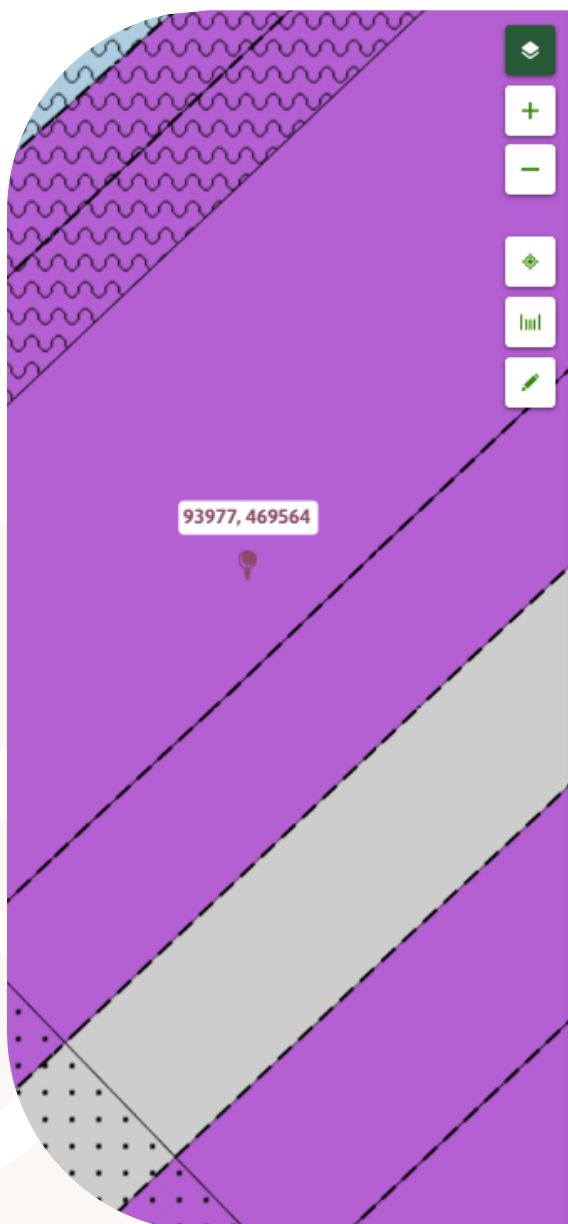
Wattstraat 28 te Sassenheim



Wattstraat 28 te Sassenheim
1e verdieping
Indeling/maatvoering kan afwijken

Wattstraat 28 te Sassenheim

Bestemmingsplan



Bedrijventerreinen Teylingen

bestemmingsplan - Gemeente Teylingen

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 20-09-2012 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Toelichting

Bestemmingen (1)

Bedrijf - 1 >

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

bedrijf tot en met categorie 4.1

Maatvoeringen (2)

✓ **Maximum bouwhoogte (m) (1)**

Maximum bouwhoogte (m): 12

✓ **Maximum bebouwingspercentage terrein (%) (1)**

Maximum bebouwingspercentage terrein ¹

Wattstraat 28 te Sassenheim

Artikel 4 Bedrijf - 1

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

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Bedrijf - 1](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2.0': bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - 'bedrijventerrein' of bedrijven uit ten hoogste één subcategorie hoger dan deze categorie die naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot categorie 2;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - 'bedrijventerrein' of bedrijven uit ten hoogste één subcategorie hoger dan deze categorie die naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot categorie 3.1;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - 'bedrijventerrein' of bedrijven uit ten hoogste één subcategorie hoger dan deze categorie die naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot categorie 3.2;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1': bedrijven uit ten hoogste categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - 'bedrijventerrein' of bedrijven uit ten hoogste een subcategorie hoger dan deze categorie die naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot categorie 4.1;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2': bedrijven uit ten hoogste categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - 'bedrijventerrein';
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.2': bedrijven uit ten hoogste categorie 5.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - 'bedrijventerrein';
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een [bedrijfswoning](#) toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is tevens [detailhandel](#) toegestaan;

Wattstraat 28 te Sassenheim

- i. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus' is tevens detailhandel in volumineuze goederen toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is tevens een zelfstandig kantoor toegestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is uitsluitend parkeren toegestaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' zijn tevens nutsvoorzieningen toegestaan;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' is tevens een bedrijf toegestaan waarin activiteiten worden ontplooid met een recreatief of sportief karakter;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1 - kampeerwinkel' is tevens een kampeerwinkel toegestaan;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1 - kantoor' is zelfstandige kantooruimte toegestaan met een gezamenlijk maximum oppervlak van 6.100 m²;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1 - koekfabriek' is tevens een koekfabriek toegestaan;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1 - medisch' is tevens een medische voorziening toegestaan;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1 - milieustraat' is tevens een milieustraat toegestaan;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1 - ondergeschikte detailhandel' is tevens een ondergeschikte detailhandelsvestiging toegestaan met een maximaal oppervlakte van 400 m²;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1 - reclamemast 1' en 'specifieke vorm van bedrijf - 1 - reclamemast 2' is tevens een reclamemast toegestaan;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1 - verffabriek' is tevens een verffabriek toegestaan;
- v. ter plaatse van de aanduiding 'sportveld' is tevens een sportveld toegestaan met bijbehorende bebouwing;
- w. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' is tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met lpg, met daarbij behorende andere detailhandel en een autowasstraat toegestaan met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse een doorzet van maximaal 1.000 m³ is toegestaan;
 - 2. de lpg afleverzuil, ondergrondse opslagtank en het lpg vulpunt zijn gelegen binnen een straal van 25 meter;
- x. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1 - opslag goederen' is tevens opslag van volumineuze goederen voor particulieren toegestaan;

Wattstraat 28 te Sassenheim

- y. bedrijfsgebonden detailhandel voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsvoering;
- z. het oppervlak aan bedrijfsgebonden kantoren per bedrijf bedraagt maximaal 50% van het bedrijfsvloeroppervlak, met een maximum van 3.000 m² per bedrijf met uitzondering van Akzo aan de Rijksstraatweg 31, waar maximaal het bestaande aantal m² is toegestaan ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan + 10% bvo kantoor. Het oppervlak aan bedrijfsgebonden kantoor bij Akzo is met de provincie afgestemd;
- aa. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, perceelssluitingen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en verkeersontsluitingen niet behorende tot de hoofdverkeerstructuur.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd, met uitzondering van de aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van de bedrijfswoning(en);
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt maximaal het met de maatvoeringaanduiding aangegeven bebouwingspercentage per bouwperceel; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- d. de goothoogte van gebouwen bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- e. bij gebouwen mag de goothoogte worden doorbroken met dakkapellen onder de voorwaarde, dat deze constructie minimaal 0,5 m onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak minimaal 0,5 m boven de goot is geplaatst
- f. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 1 m, tenzij het gebouw in de perceelsgrens is gebouwd;
- g. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 1 m;
- h. overschrijding van de maximale hoogte van 5 m is toegestaan ten behoeve van kleine windmolens.

4.2.2 Bedrijfswoningen

Wattstraat 28 te Sassenheim

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-twee bedrijfswoningen' mogen twee bedrijfswoningen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van het bij de bedrijfswoning behorende bouwperceel bedraagt ten hoogste 50% van het zijerf en achtererf met een maximum van 100 m²; hierbij dient ten minste 25 m² van het zij- en/of achtererf onbebouwd en onoverdekt te blijven, uitgezonderd bouwpercelen waarbij het zij- en achtererf minder bedraagt dan 25 m²; met dien verstande dat het oppervlak aan erf maximaal 500 m² mag bedragen;
- f. de maximale inhoud van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 750 m³.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 3 m;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten en cameramasten bedraagt maximaal 9 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus' bedraagt de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 12 meter;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 18 m;
- e. de bouwhoogte van schoorstenen bedraagt maximaal 25 m;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-reclamemast 1' bedraagt de bouwhoogte van een reclamemast maximaal 16 meter ;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-reclamemast 2' bedraagt de bouwhoogte van een reclamemast maximaal 12 meter ;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder reclamezuilen, bedraagt maximaal 3 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;

Wattstraat 28 te Sassenheim

- b. Bevi-inrichtingen zijn uitsluitend ter plaatse van een aanduiding veiligheidszone-Bevi of veiligheidszone-lpg toegestaan conform artikel [31.1](#) en [31.2](#);
- c. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen, met lpg' bedraagt de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandel maximaal 125 m²;
- e. activiteiten uit kolom 1 van de bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- f. opslag van goederen met een stapelhoogte van maximaal 3 m is toegestaan;
- g. prostitutiebedrijven zijn niet toegestaan.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van artikel [4.2.1](#) voor het toestaan van een hoger bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone ontheffingsgebied' met in achtname van de volgende voorwaarden:

- a. het bouwplan dient te worden afgestemd met het waterschap;
- b. onderzoek heeft plaatsgevonden naar de gevolgen van externe veiligheid en luchtkwaliteit;
- c. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid is conform gemeentelijke normen;
- d. het bebouwingspercentage van het gehele gebied bedraagt maximaal 60%.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van artikel [4.1](#): om bedrijven toe te laten die niet in de [Bijlage 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 artikel [4.1](#) genoemd.

4.5.2 Afwijken voor het toestaan van een prostitutiebedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van artikel [4.3](#) voor het toestaan van maximaal één [prostitutiebedrijf](#) en één [escortonderneming](#) met dien verstande dat:

- a. geen vestiging is toegestaan op de bedrijventerreinen Akzo en Industriekade;
- b. het niet openlijke prostitutie betreft;
- c. horeca uitsluitend als ondergeschikt onderdeel van het prostitutiebedrijf is toegestaan;
- d. de afstand tot woningen en woonschepen minimaal 50 meter bedraagt;
- e. in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien;

Wattstraat 28 te Sassenheim

- f. geen nadelig effect ontstaat op de normale afwikkeling van het verkeer.

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



Aad Barnhoorn

RT REV

aad@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl