



# Vastgoedinformatie

Hoofdstraat 191, Sassenheim

## WELKOM BIJ MENS MAKELAARS:

Dé nummer 1 bedrijfsmakelaar van de regio. Al 50 jaar zijn wij experts op het gebied van commercieel onroerend goed.

Of het nu gaat om verhuur, aanhuur, verkoop, aankoop, taxaties, vastgoedbeleggingen, bij Mens Makelaars bent u aan het juiste adres!



## OBJECTINFORMATIE



### TIJDELIJK TE HUUR TOT CIRCA EIND 2026 - POP-UP ONDERNEMER GEZOCHT!

#### ALGEMENE INFORMATIE

In verband met toekomstige herontwikkeling van deze locatie aan de Hoofdstraat 191 te Sassenheim zijn wij op zoek naar een creatieve ondernemer die met ingang van heden tot circa eind 2026 een leuke invulling kan geven aan deze multifunctionele ruimte.

Het object ligt op een uitstekende en centrale locatie in het winkelgebied van Sassenheim en tegenover het prachtige Park Rusthoff en is zowel per openbaar vervoer als per auto goed bereikbaar. In de directe omgeving bevinden zich diverse landelijke winkelketens, lokale speciaalzaken en restaurants.

Het bestemmingsplan geeft verschillende mogelijkheden: de ruimte is geschikt voor detailhandel, dienstverlening, horecabedrijven uit ten hoogste categorie 2, kantoren en maatschappelijke voorzieningen.

#### OPPERVLAKTEN

Circa 450 m<sup>2</sup> multifunctionele ruimte.

#### KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente Sassenheim, sectie A, nummer 3155 gedeeltelijk.

#### VOORZIENINGEN

De ruimte is voorzien van automatische schuifdeuren, net plafond (deels systeemplafond), verlichting en verwarming middels een CV-ketel.

#### PARKEREN

In het gehele centrum zijn er voldoende gratis parkeermogelijkheden.

#### BESTEMMING

Bestemming centrumdoeleinden. Voor alle actuele bestemmingsplannen kijkt u op [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl). Bij vragen hierover adviseren wij u contact op te nemen met de betreffende gemeente.

#### AANVAARDING

Oplevering en aanvaarding vindt plaats in onderling overleg met onze opdrachtgever en is per direct mogelijk.

#### HUURPRIJS

De huurprijs bedraagt € 3.000,00 exclusief btw per maand en exclusief eventuele servicekosten.

## HUUROVEREENKOMST

Huurovereenkomst op basis van het standaard model van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) met toevoeging van de bijzondere clause voor een artikel 7:301 BW huurovereenkomst van twee jaar of korter.

## HUURTERMIJN

De tijdelijke huurtermijn is tot circa eind 2026.

## HUURPRIJSAANPASSING

Jaarlijks, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex reeks CPI alle huishoudens 2015 = 100, gepubliceerd door het CBS.

## OMZETBELASTING

De huurprijs wordt belast met de geldende omzetbelasting. Huurder en verhuurder opteren voor een btw belaste verhuur. Indien op basis van de nieuwe btw wetgevingsvoorstelling huurder niet aan het criterium "meer dan 90% btw belaste prestaties verricht" voldoet, en zodoende het verzoek om btw belaste verhuur niet geaccepteerd wordt, dan zal de huurprijs worden verhoogd met een nader door verhuurder vast te stellen percentage.

## BETALINGEN

Per maand vooruit.

## ZEKERHEIDSTELLING

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van één maand huur met btw.

## INTERESSE?

Voor het maken van een bezichtigingsafpraak kunt u contact met ons opnemen. Als u na bezichtiging interesse heeft in dit pand dan kunt u ons een huurvoorstel doen toekomen. Dit voorstel dient te voldoen aan de volgende criteria:

- Omschrijving wie u bent en wat u doet.
- Huurprijs, ingangsdatum en contracttermijn.
- Aanvullende informatie, zoals uw website en Kvk nummer, is altijd welkom.

## BIJZONDERHEDEN

- Elke transactie behoeft de nadrukkelijke goedkeuring van de eigenaar.
- Er is geen NEN2580 meetrapport aanwezig. Verhuurder, danwel Mens Makelaars aanvaarden geen aansprakelijkheid voor afwijkingen in de opgegeven maten cq. plattegrond. Huurder verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te controleren.
- Mocht er door bemiddeling van Mens Bedrijfsmakelaardij B.V. voor dit object een transactie tot stand worden gebracht, dan zult u als huurder ons hiervoor geen kosten of courtage verschuldigd zijn.

## VOOR NADERE INFORMATIE EN/OF BEZICHTIGING:

Mens Makelaars B.V.  
Heereweg 326  
2161 BV LISSE  
Tel. (0252) 41 91 35

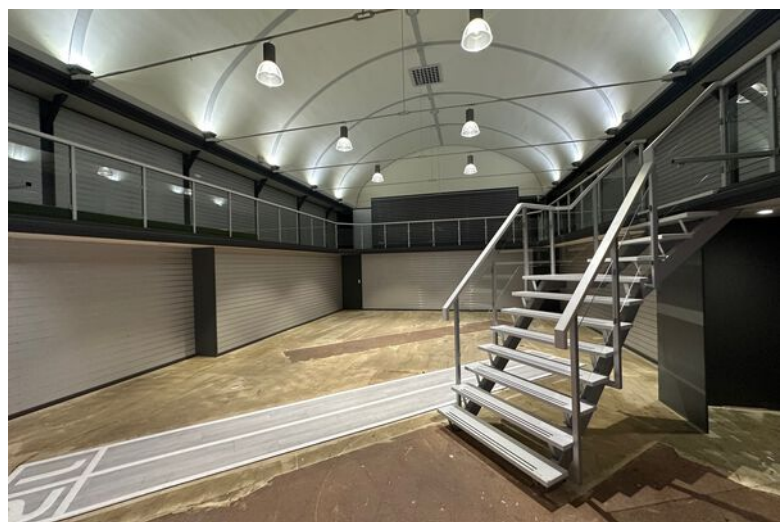
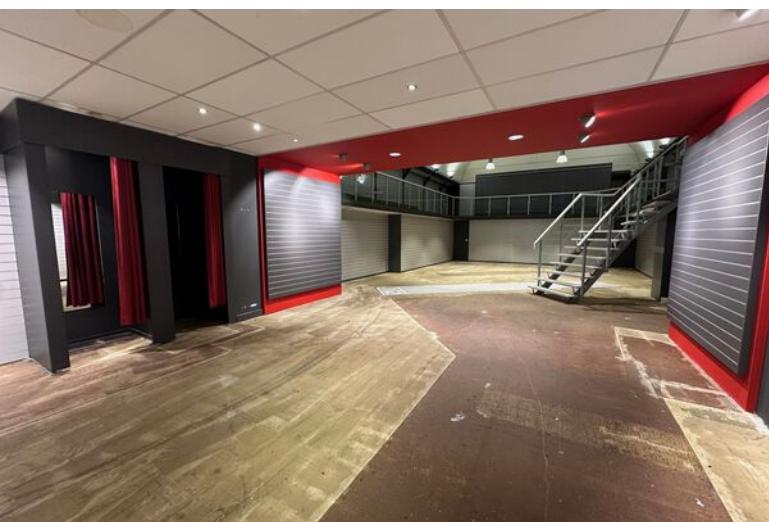
E-mail: [info@mens.nl](mailto:info@mens.nl)  
Website: [www.mens.nl](http://www.mens.nl)

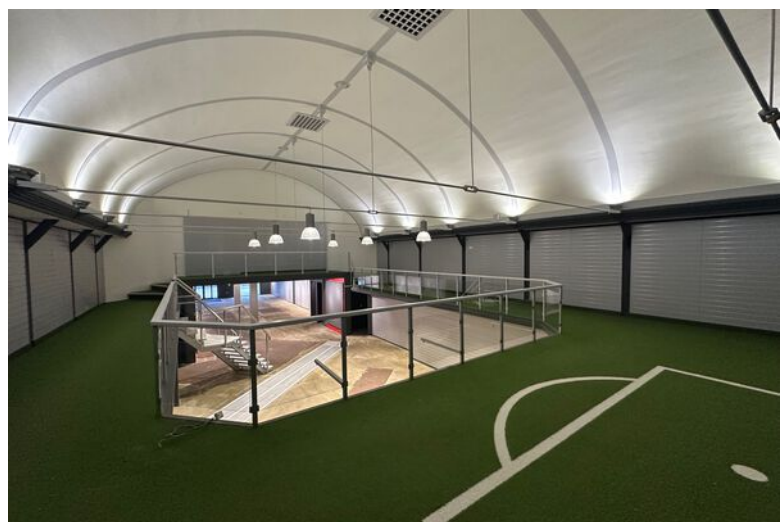


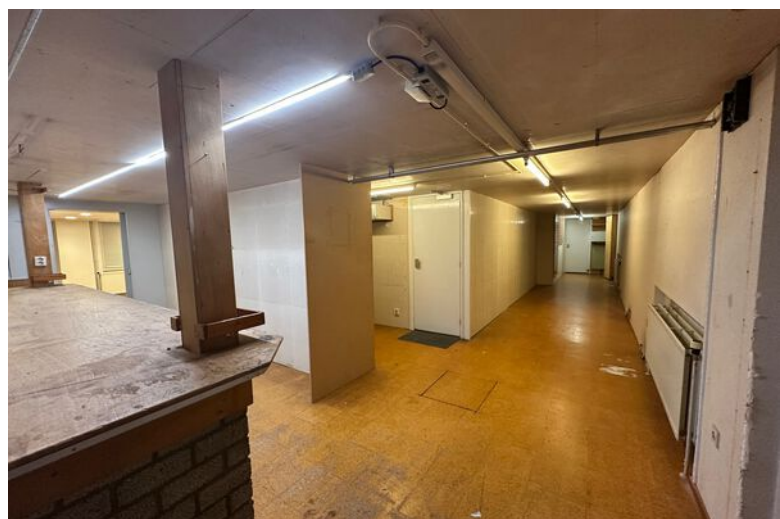
De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

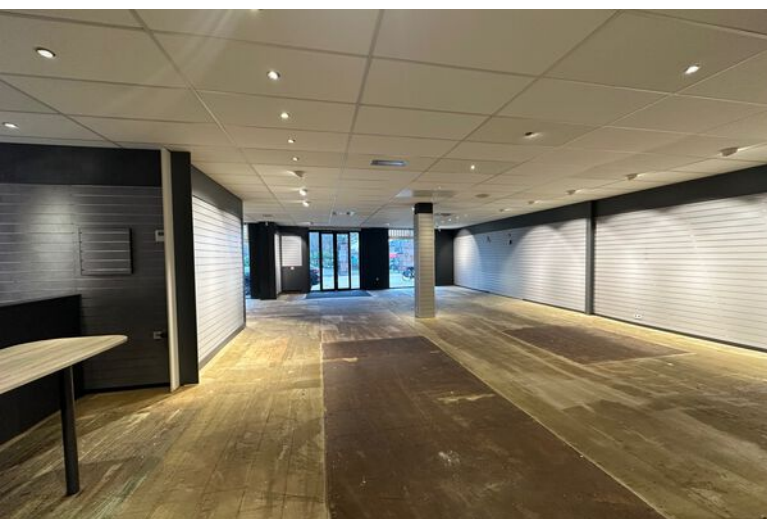
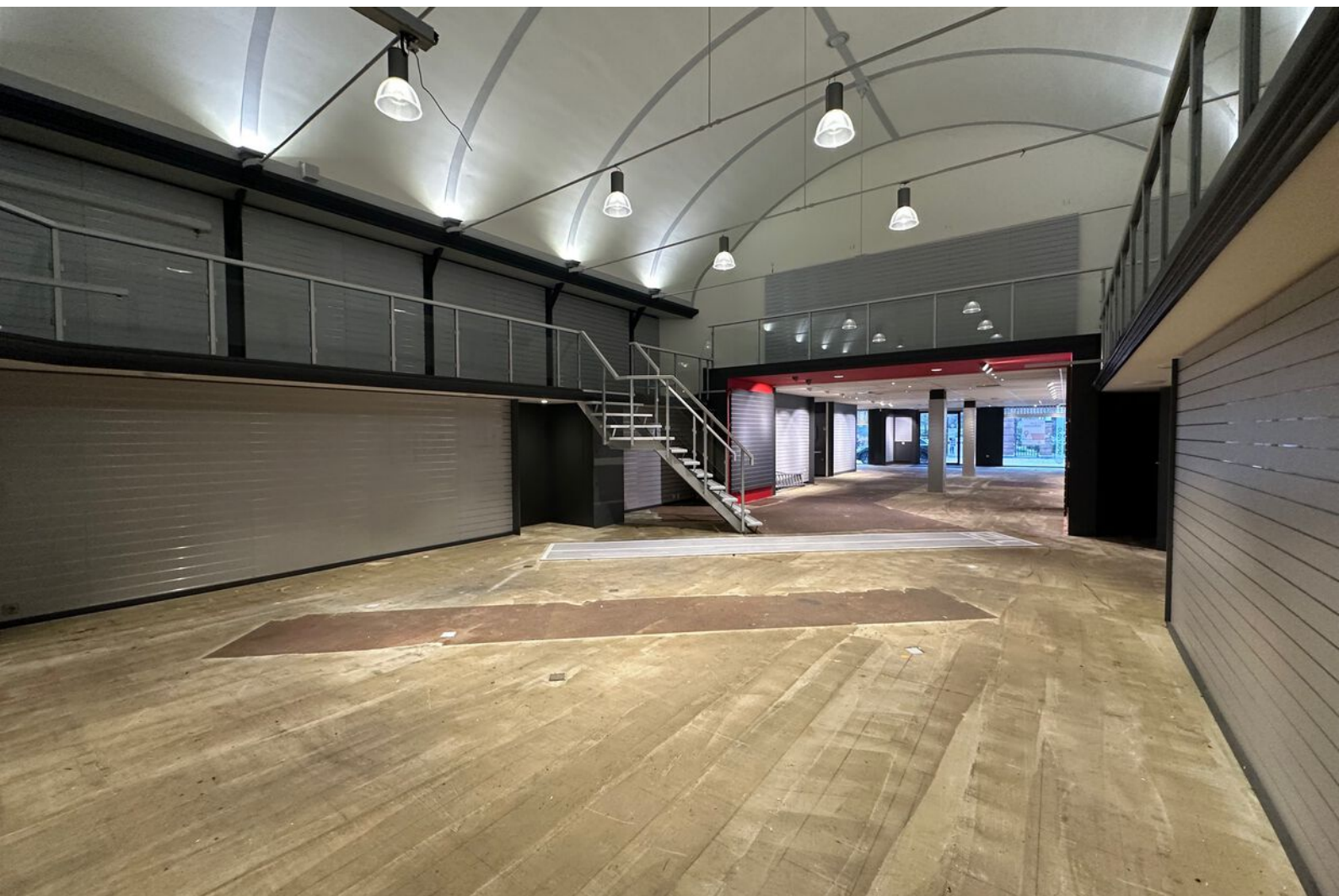
## OBJECTFOTO'S











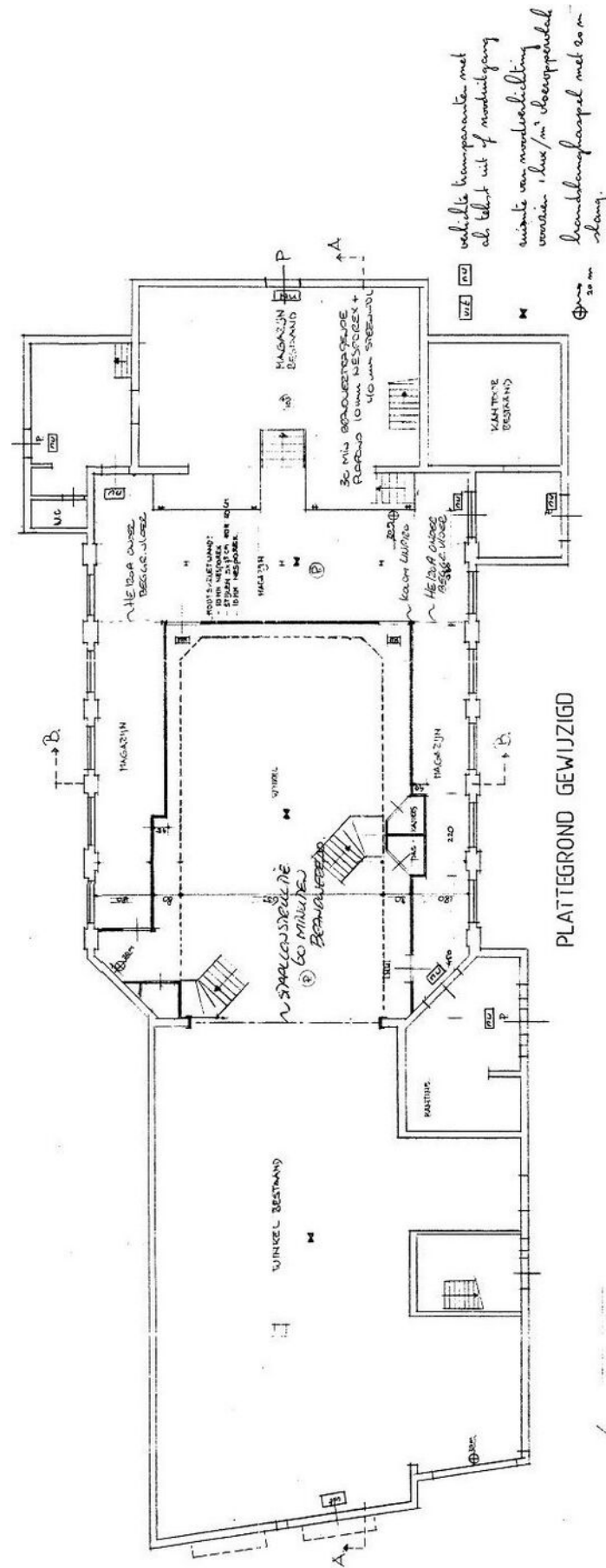
**OBJECTFOTO'S**





**MENS**  
MAKELAARS

## PLATTEGROND



## KADASTRALE INFORMATIE



BETREFT  
Sassenheim A 3155

UW REFERENTIE  
Hoofdstraat 191

GELEVERD OP  
27-01-2026 - 09:07

PRODUCTIEORDERNUMMER  
S11228832905

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M  
26-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M  
26-01-2026 - 14:59

### Eigendomsinformatie

#### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** Sassenheim A 3155

Kadastrale objectidentificatie: 024550315570000

**Locatie** Hoofdstraat 191  
2171 BC Sassenheim

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG identificatie [1525010000001066](#)

**Locatie** Hoofdstraat 191 a  
2171 BC Sassenheim

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG identificatie [1525010000001067](#)

**Locatie** Hoofdstraat 191 b  
2171 BC Sassenheim

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG identificatie [15250100000012150](#)

**Locatie** Hoofdstraat 191 c  
2171 BC Sassenheim

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG identificatie [15250100000016317](#)

**Locatie** Hoofdstraat 191 d  
2171 BC Sassenheim

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG identificatie [15250100000008819](#)

**Locatie** Hoofdstraat 191 e  
2171 BC Sassenheim

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG identificatie [15250100000012151](#)

**Locatie** Hoofdstraat 191 f  
2171 BC Sassenheim

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG identificatie [15250100000014423](#)

**Kadastrale grootte** 718 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 95832 - 471252

## KADASTRALE INFORMATIE

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoofdstraat 191

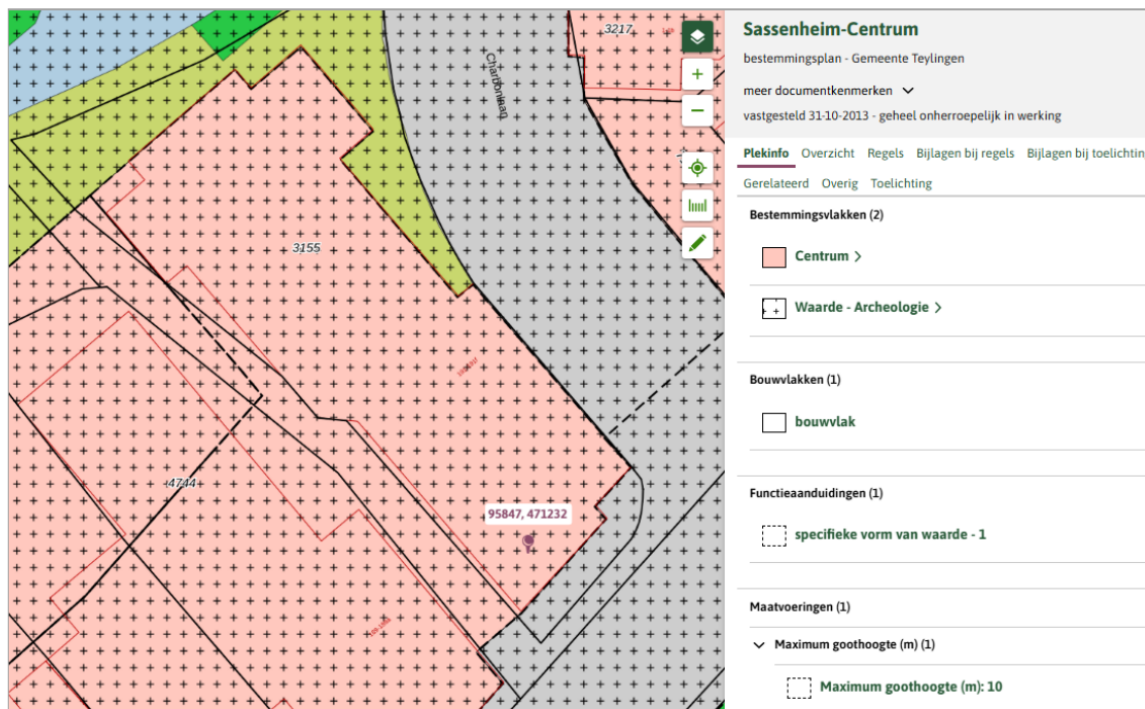


|                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                |                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345<br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>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 Sassenheim</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 3155</p> | <p>kadaster</p>  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 januari 2026  
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.

## BESTEMMINGSPLAN



## BESTEMMINGSPLAN

### Artikel 4 Centrum

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) wonen, uitsluitend op de verdiepingen, met de mogelijkheid van aan-huis-gebonden beroepen, waarbij geldt dat trappenhuisen en bergingen ook op de begane grond zijn toegestaan;
- b) ter plaatse van de aanduiding 'wonen': tevens wonen op de begane grond;
- c) cultuur en ontspanning in de vorm van een theater, bioscoop, concertzaal, etc.;
- d) detailhandel en dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- e) horecabedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de [Staat van Horeca-activiteiten](#), uitsluitend op de begane grond;
- f) kantoren;
- g) gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten en bijeenkomsten, openbare dienstverlening, evenementen en verenigingsleven;
- h) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport': tevens voor een carport;
- i) ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein': tevens voor een evenemententerrein;
- j) ondergrondse parkeervoorzieningen;
- k) bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, nutsvoorzieningen en water.

#### 4.2 Bouwregels

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

##### 4.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a) gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport' waar een carport met een maximale bouwhoogte van 3 m is toegestaan;
- b) in afwijking van het bepaalde onder a) mogen ondergrondse parkeervoorzieningen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- c) de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d) de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- e) ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is tot de onderzijde van de eerste verdiepingvloer geen bebouwing toegestaan;
- f) 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;
- g) de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding aangegeven 'maximum bebouwingspercentage (%)' van het bouwperceel; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwperceel;

## BESTEMMINGSPLAN

- h) de afstand van gebouwen tot de bouwperceelgrens bedraagt ten minste 1 m, tenzij het gebouw in de bouwperceelgrens is gebouwd;
- i) indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 1 m.

### 4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a) de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b) in afwijking van lid a bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m;
- c) de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 9 m;
- d) de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, waaronder reclamezuilen, bedraagt ten hoogste 3 m, tenzij op de plankaart een afwijkende bouwhoogte wordt aangeduid.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

#### 4.3.1 wro-zone - afwijkingsgebied

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 4.2.1 voor het toestaan van een hogere goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - afwijkingsgebied' met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a) de maximale goothoogte bedraagt 13 meter;
- b) het parkeren dient te worden opgelost conform de Nota parkeerbeleid van de gemeente Teylingen.

#### 4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a) opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- b) verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- c) prostitutiebedrijven zijn niet toegestaan;
- d) ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten' is geen horeca toegestaan;
- e) ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' is geen detailhandel toegestaan;
- f) detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan;
- g) een aan-huis-gebonden beroep in woning mag uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:
  - 1) de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
  - 2) de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitgebouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> met inachtneming van de volgende voorwaarden:
    - ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
    - het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
    - het gebruik van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan;
    - er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan een beroep aan huis.

## BESTEMMINGSPLAN

### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **4.5.1 Afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1:

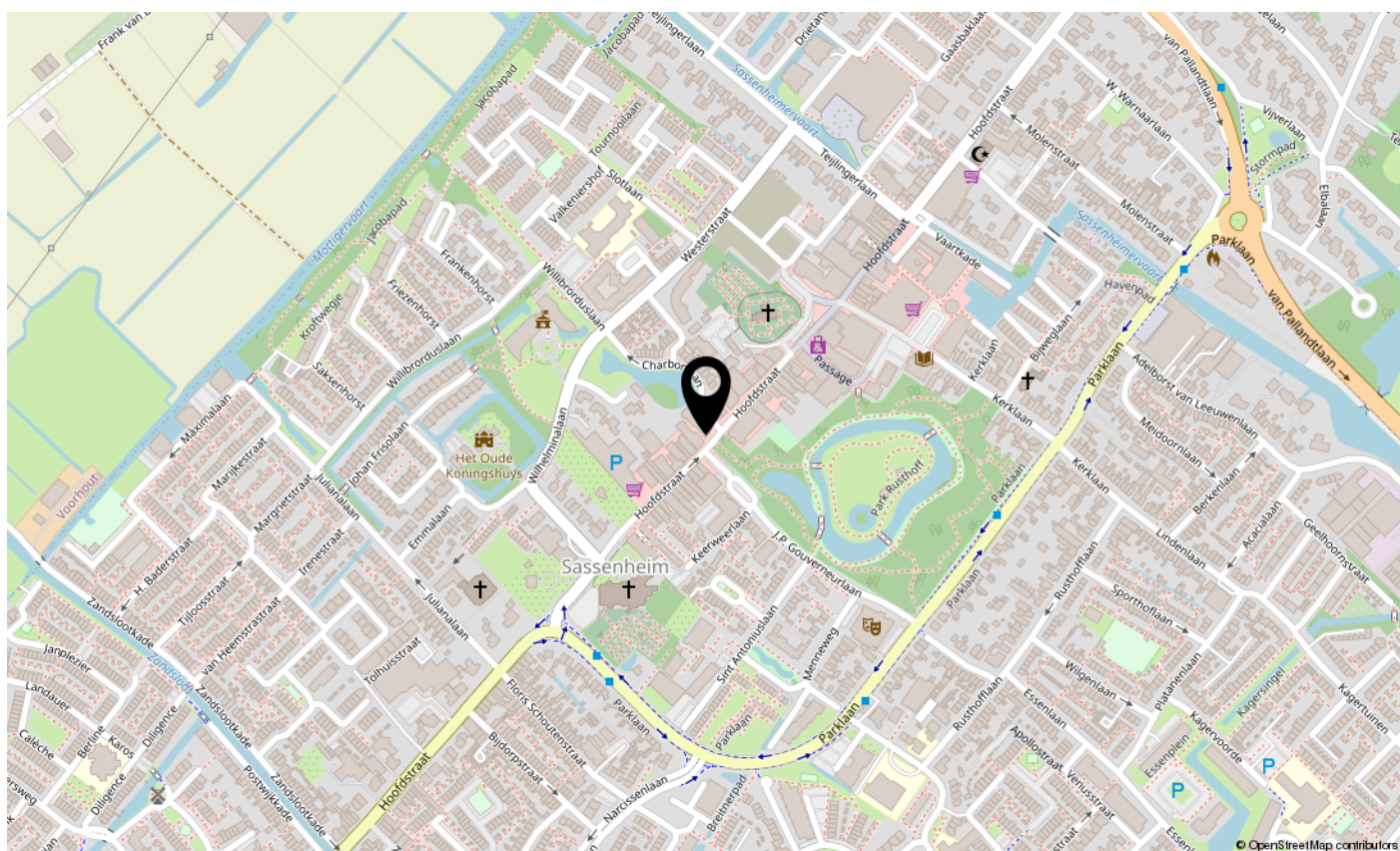
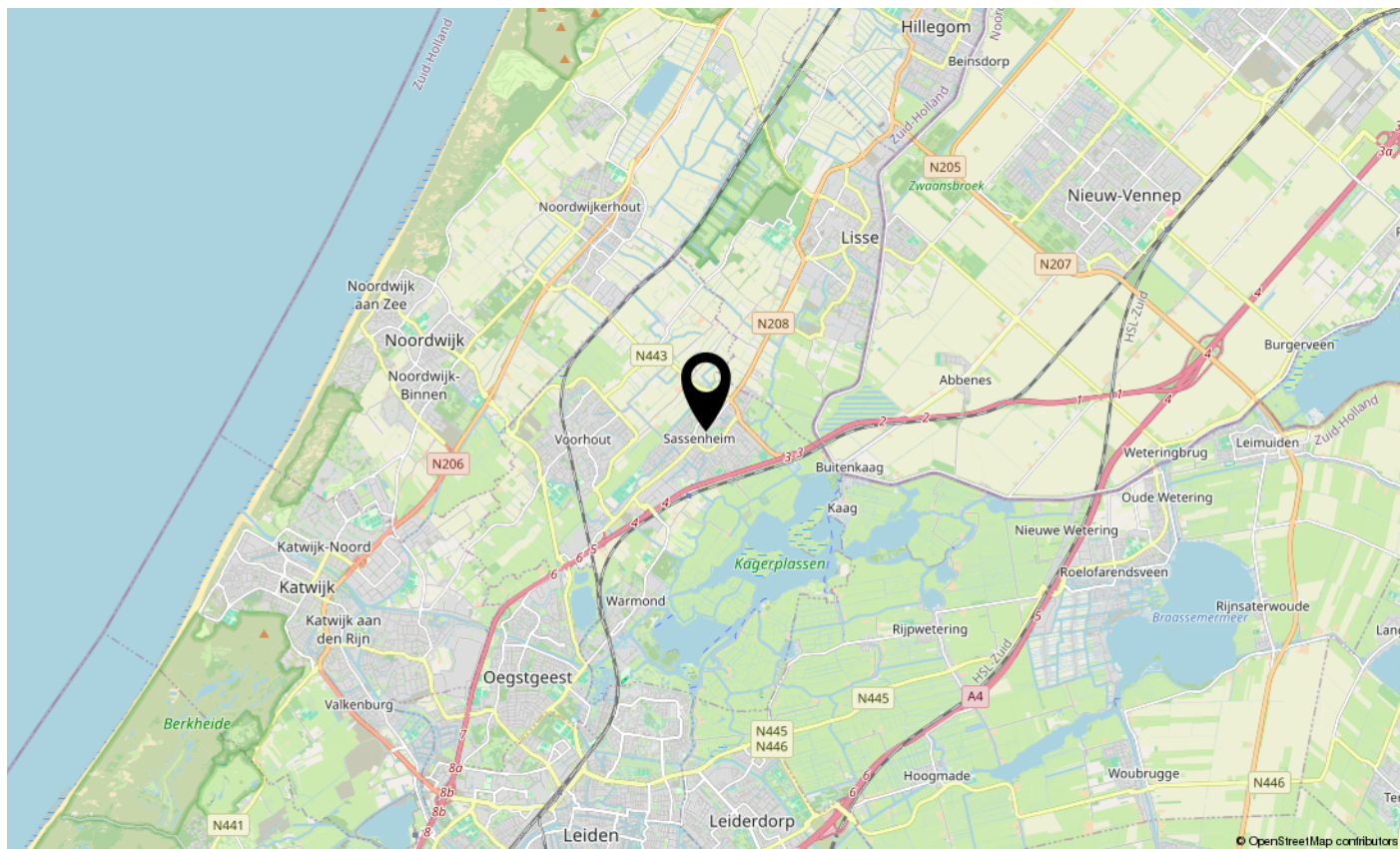
- a) om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 4.1 genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4.1 genoemd;
- b) om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4.1 genoemd.

#### **4.5.2 Afwijken voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor het toestaan van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in een woning met in achtneming van de volgende regels:

- a) de activiteiten worden door de bewoner uitgeoefend;
- b) de woning behoudt in overwegende mate haar woonfunctie en heeft een ruimtelijke uitstraling, die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- c) de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- d) het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
- e) het gebruik van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan;
- f) ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- g) seksinrichtingen zijn niet toegestaan.







**Mens Makelaars B.V.**

Heereweg 326

2161 BV LISSE

Tel. (0252) 41 91 35

E-mail: [info@mens.nl](mailto:info@mens.nl)

Website: [www.mens.nl](http://www.mens.nl)