

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

LEEGHWATERSTRAAT 7

REEUWIJK



HUURPRIJS € 24.975,- excl. BTW per jaar

**REPRESENTATIEVE KANTOORRUIMTE MET VEEL DAGLICHT
GESITUEERD OP DE EERSTE VERDIEPING
GELEGEN OP EEN CENTRALE EN GOED BEREIKBARE LOCATIE**

- **Representatieve kantoorruimte van ca. 195 m²** met moderne uitstraling en veel daglicht
- **Uitstekende bereikbaarheid** nabij A12, N11 en op loopafstand van bushalte; station Gouda op 3,5 km
- **Inclusief 4/5 eigen parkeerplaatsen**, plus extra (openbare) parkeergelegenheid in de directe omgeving
- **Eigen entree**
- **Opleveringsniveau in huidige staat, verdere afwerking is bespreekbaar**
- **Beschikbaar op korte termijn**

KADASTER

Gemeente Reeuwijk, sectie B nummer 4431 (gedeeltelijk).

ENERGIELABEL



Het pand **2811DT - 7** heeft een (voorlopig) energielabel **C**

ALGEMEEN

Voor de verhuur is beschikbaar deze representatieve en modern vormgegeven kantoorruimte van circa 185 m² met 4/5 parkeerplaatsen aan de Leeghwaterstraat 7 te Reeuwijk. Het pand is centraal gelegen in de randstad met gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen zoals de A12 en N11 en het openbaar vervoer.

Kortom, een representatief kantoorpand met een moderne uitstraling en veel natuurlijk lichtinval gelegen op een centrale en goed bereikbare locatie.

LOCATIE

Het kantoorpand ligt gunstig nabij de A12 (Den Haag–Utrecht) en de N11 (Bodegraven–Alphen a/d Rijn–Leiden), met goede aansluiting via de nieuwe rondweg.

Ook middels openbaar vervoer is het pand goed te bereiken. Zo bevindt zich op ca. 500 meter een bushalte en het treinstation van Gouda op ca. 3,5 km

BEREIKBAARHEID

Gelegen op een goed bereikbare locatie zowel per auto als per openbaar vervoer.

PARKEREN

Bij het object zitten 4/5 parkeerplaatsen inbegrepen. Daarnaast is parkeren mogelijk in de omliggende straten.

AFMETINGEN BEDRIJFSRUIMTE

Oppervlakte bedrijfsruimte circa 195 m² BVO

OPLEVERINGSNIVEAU

In de huidige staat met onder meer:

- Airco units;
- Toilet groep (D&H).

Mocht u meer afwerkingen wensen, maak dit dan vooral kenbaar aan ons.

Verhuurder is namelijk bereid om hierover met u in gesprek te treden.

AANVAARDING

In overleg, op korte termijn beschikbaar.

HUURPRIJS:

Huurprijs: € 24.975,- per jaar, exclusief btw en kosten voor gas, water en elektra.

Het pand beschikt over eigen aansluitingen voor nutsvoorzieningen; huurder dient hiervoor zelf contracten af te sluiten.

BESTEMMING

Het vigerende bestemmingsplan is "Bestemmingsplan Bedrijventerrein Zoutman". De locatie is in dit bestemmingsplan aangemerkt als "Bedrijf", voor nadere toelichting treft u onderaan de brochure het bestemmingsplan.

HUURCONTRACT

Huurovereenkomst op basis van het standaard model van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), versie maart 2025, met de daarbij behorende algemene bepalingen aangevuld met bijzondere bepalingen.

HUURTERMIJN

5 (vijf) jaar met aansluitende verlengingsperiode(n) van telkens 5 (vijf) jaar.

HUURBETALING

Per maand vooruit.

BTW

Uitgangspunt bij het tot stand komen van een huurovereenkomst is, dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij de wet vastgelegde minimum percentage of meer gebruikt voor met omzetbelasting belaste prestaties. Indien door toedoen van huurder niet geopteerd kan worden voor met omzetbelasting belaste verhuur, of indien op enig moment een situatie aan de zijde van de huurder intreedt waardoor geen recht meer kan worden gedaan aan dit uitgangspunt, is huurder gehouden om het daaruit voor verhuurder voortvloeiende nadeel te vergoeden, en zal de huurprijs met een nader vast te stellen bedrag of percentage worden verhoogd.

ZEKERHEIDSTELLING

Overeenkomstig het model opgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken in samenwerking met de Nederlandse Vereniging van Banken.

Voor bestaande ondernemers (met positieve cijfers over de afgelopen jaren) geldt het stellen van een bankgarantie dan wel het storten van een waarborgsom ter grootte van een betalingsverplichting van 3 maanden huur en servicekosten, te vermeerderen met BTW.

HUURPRIJSHERZIENING

Huurprijsherziening jaarlijks, voor het eerst één jaar na datum huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks "SPI-Alle Huishoudens" (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

BIJZONDERHEDEN

Elke transactie behoeft de nadrukkelijke goedkeuring van eigenaar.

ALGEMEEN

Ondanks de zorg en aandacht die wordt besteed aan de samenstelling van deze projectinformatie en de hierin opgenomen gegevens, kan Holland West Makelaardij niet instaan voor de volledigheid, juistheid of voortdurende actualiteit van de gegevens en wijst iedere vorm van aansprakelijkheid van de hand voor onvolkomenheden, onvolledigheden, dan wel onjuistheden in de weergegeven informatie. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatie niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan Holland West Makelaardij deze na goedkeuring door de opdrachtgever op basis van specifieke gegevens verzorgen.

FOTO'S





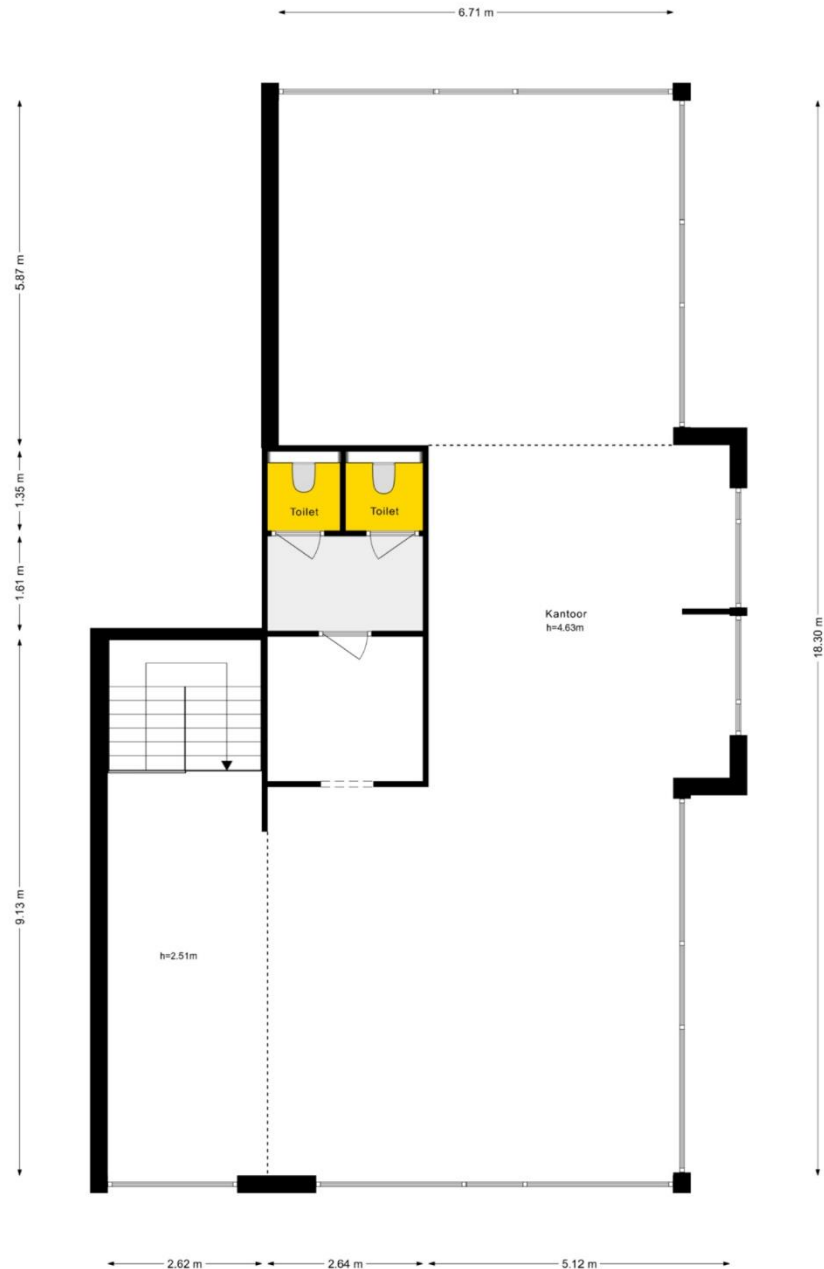








PLATTEGRONDEN

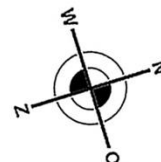


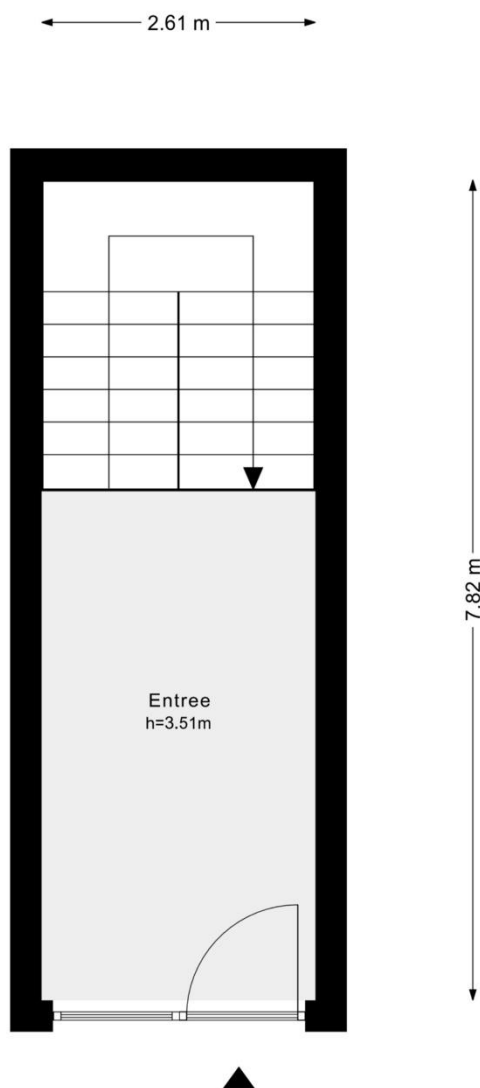
1e Verdieping



Leeghwaterstraat 7, Reeuwijk

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.



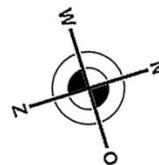


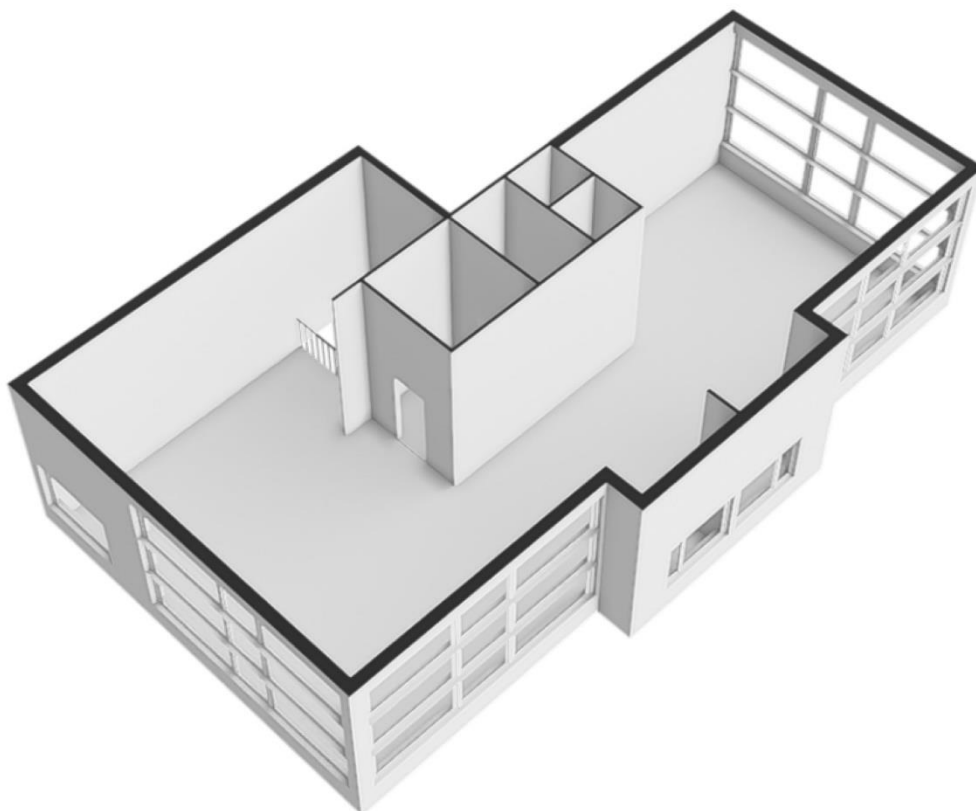
Begane Grond



Leegwaterstraat 7, Reeuwijk

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.



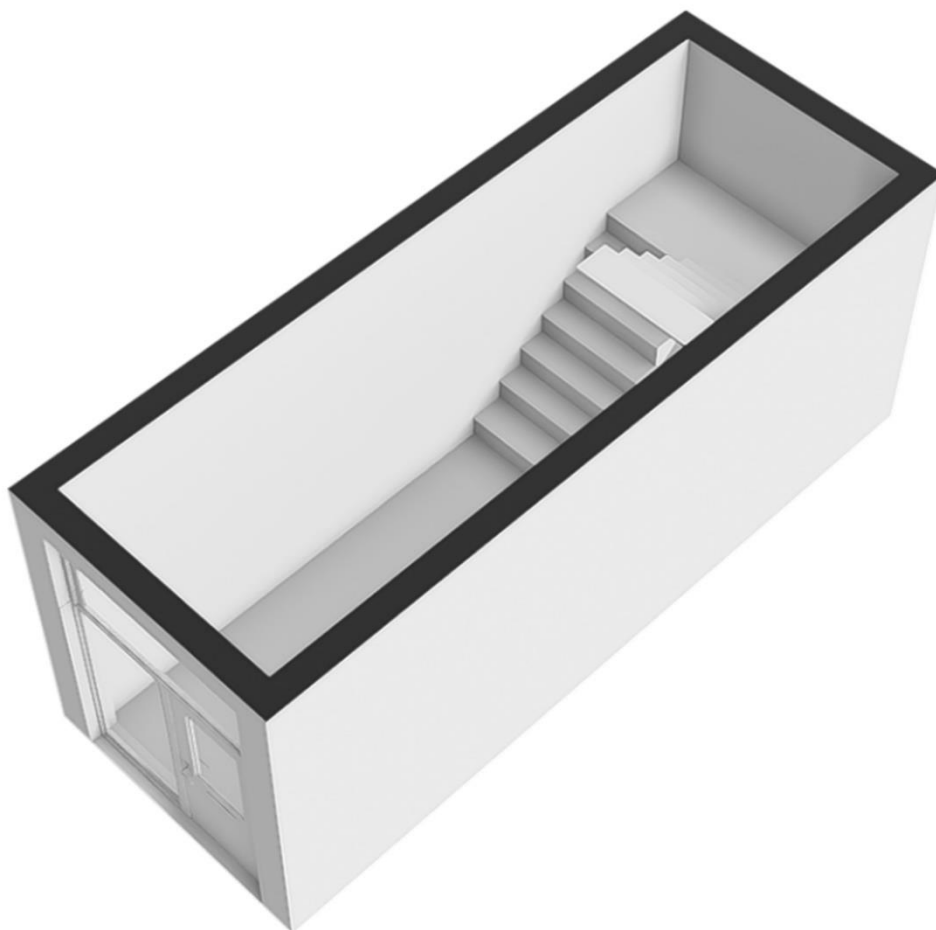


1e Verdieping



Leeghwaterstraat 7, Reeuwijk

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.



Begane Grond



Leeghwaterstraat 7, Reeuwijk

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.

KADASTER



Regels op de kaart

Menu

<

✓ Toon documenten op gekozen locatie



bestemmingsplan - Gemeente Rieuwijk

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 01-11-2010 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (4)

 Waarde - Archeologie >

 Bedrijf >

 Water >

Verkeer >

Bouwvlakken (1)

 bouwvlak

Functieaanduidingen (2)

 specifieke vorm van water - hoofdwatgang

☐ bedrijf tot en met categorie 3

Gebiedsaanduidingen (1)

☐ vrijwaringszone - straalpad >

Artikel 4 Bedrijf

- [4.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [4.2 Bouwregels](#)
- [4.3 Nadere eisen](#)
- [4.4 Afwijken van de bouwregels](#)
- [4.5 Specifieke gebruiksregels](#)
- [4.6 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [4.7 Wijzigingsbevoegdheid 1](#)

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': bedrijven tot en met milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met één bedrijfswoning per bedrijf;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3': bedrijven tot en met milieucategorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. niet zelfstandige kantoren, met dien verstande dat – per bedrijf de oppervlakte van de kantooractiviteiten die functioneel verbonden zijn met de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten niet meer dan 50% mag bedragen van het totale bedrijfspvloeroppervlak (bvo), met een maximum van 3.000 m² bvo per vestiging;
- d. kleinschalige regionaal georiënteerde zelfstandige kantoren, uitsluitend binnen het gebied met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'; de maximale oppervlakte van het kantoor mag niet meer bedragen dan 750 m² bvo per vestiging;
- e. ondersteunende en aan het bedrijf gerelateerde detailhandel;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'; een bedrijfswoning;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum'; tuincentrum;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats'; woonwagenstandplaats;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autobedrijf': autobedrijf;
- j. bij deze functies behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, toegangswegen en paden, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen mag ten hoogste het met de maatvoeringaanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel bedragen; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwperceel;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. de afstand tussen de gebouwen onderling dient, indien niet aaneengesloten worden gebouwd, tenminste 5 m te bedragen.

4.2.2 bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan:

- a. binnen het gebied met bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 waar sprake is van woon-werkeenheden en maximaal één woning per bedrijf;
- b. bij bedrijven die op het moment van ter visie legging van het ontwerpplan binnen het gebied genoemd onder [4.1](#), sub a, gevestigd zijn, inclusief eventuele rechtsopvolgers, en vermeld zijn op de bij deze regels behorende [Bijlage 3](#);
- c. indien binnen het bouwvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven, dienen de bedrijfswoningen, zoals bedoeld in artikel [4.2.2](#) sub b, onderdeel te zijn van een bedrijfsgebouw (woon- werkeenheden), per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan;
- d. de inhoud van een bedrijfswoningen mag, inclusief aan-, uit- en bijgebouwen, niet meer bedragen dan 550 m³;
- e. vrijstaande bijgebouwen behorende bij een bedrijfswoning zijn niet toegestaan.

4.2.3 woonwagens

Voor het plaatsen van woonwagens gelden de volgende bepalingen:

- a. woonwagens zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
- b. de woonwagens dienen te worden geplaatst binnen het aangegeven bouwvlak;
- c. maximaal 4 woonwagens zijn toegestaan;
- d. uitsluitend vrijstaande woonwagens zijn toegestaan;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- g. de oppervlakte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 120 m²;
- h. de onderlinge afstand tussen de woonwagens dient tenminste 5 m te bedragen;
- i. de oppervlakte van bijgebouwen mag – per woonwagen - niet meer bedragen dan 16 m²;
- j. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

4.2.4 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. 1 m voor erfafscheidingen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
- b. 2 m voor erfafscheidingen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien dit noodzakelijk is:

- a. ter bescherming van de beleving en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. breedte-diepteverhouding;
- c. nokrichting en dakvorm;
- d. ten behoeve van de bereikbaarheid van hulpdiensten;
- e. ter bescherming van de verkeersveiligheid.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 afwijken van bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.2.1](#) ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak, uitsluitend binnen de bestemming 'Bedrijf' en aansluitend op de bestemming 'Water' met de aanduiding 'vaarweg' onder de voorwaarde dat:

- a. de gebouwen op minimaal 1 meter afstand van de bestemming 'Water, vaarweg' worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedraagt van het aangrenzende bouwvlak;
- c. de afstand tussen de gebouwen onderling dient, indien niet aaneengesloten worden gebouwd, tenminste 5 m te bedragen;
- d. de omgevingsvergunning slechts mag worden verleend indien de waterbeheerder schriftelijk een positief advies heeft uitgebracht.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Voor de gronden gelden de volgende regels:

- a. opslag van goederen buiten het bouwvlak is niet toegestaan;
- b. opslag van goederen binnen het bouwvlak is toegestaan, mits:
 - 1. achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
 - 2. de hoogte niet meer dan 3 meter bedraagt;
- c. parkeren is uitsluitend op eigen terrein toegestaan;
- d. ondersteunende en aan het bedrijf gerelateerde detailhandel, zoals genoemd in lid [4.1](#) sub e. is toegestaan, met een maximum oppervlak van 125 m² bvo en een maximum van 25% van het bvo per vestiging;
- e. detailhandel in tuinartikelen en aanverwante producten, ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' is toegestaan;
- f. het gebruik van bedrijfswoningen als woning voor personen die geen relatie hebben met het bedrijf waarbij wordt gewoond is toegestaan;
- g. detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan dan bij ontheffing;
- h. verkoop van goederen, waarvan de verkoop deel uitmaakt c.q. onderdeel is van een garagebedrijf, is toegestaan;
- i. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan.

4.5.2 Het gebruik van gedeelten van bedrijfswoningen ten behoeve van de uitoefening van niet-publieksgerichte aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan, voor zover:

- a. het vloeroppervlak niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 60 m²;
- b. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- c. in de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt voorzien;
- d. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

4.5.3 Voor de bedrijfswoning en daarbij horende erfbouwning gelden de regels voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en balkons en dakterrassen zoals verwoord in artikel 12 (Wonen), lid 2, 3 en 4.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. om bedrijven toe te laten in één bedrijfscategorie hoger dan in lid [4.1](#) 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 in lid [4.1](#) genoemde bedrijfscategorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de in lid [4.1](#) genoemde bedrijfscategorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. lid [4.1](#) sub e: om detailhandel in volumineuze goederen toe te staan voor die locaties binnen het plangebied waar deze handel bij de ter visie legging van het ontwerpplan aanwezig is;

met inachtneming van het volgende:

- d. geluidshinderlijke en risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan.

4.6.2 Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.2 ten behoeve van publieksgerichte aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, onder de voorwaarde dat:

- a. het vloeroppervlak niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 60 m²;
- b. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- c. in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien conform bijlage 2 van deze regels;
- d. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'Wro-zone - Wijzigingsgebied I' ex art. 3.6 Wro te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Water', met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. binnen het aangegeven gebied mogen maximaal 30 woningen worden gerealiseerd;
- b. uitsluitend woningen in gestapelde vorm zijn toegestaan;
- c. alle woningen dienen in één gebouw te worden ondergebracht;
- d. de oppervlakte van het gebouw mag niet meer dan 1.000 m² bedragen;
- e. de goothoogte mag niet meer dan 7,5 m bedragen;
- f. de afstand van het gebouw tot aan de openbare weg dient minimaal 8 m te bedragen;
- g. als parkeernorm dient te worden uitgegaan van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning;
- h. nieuwbouw van woningen mag uitsluitend plaatsvinden, indien akoestisch onderzoek heeft aangetoond dat de maximaal toegestane geluidsbelasting van de weg op de gevel van de woning niet wordt overschreden, dan wel indien er een hogere grenswaarde is verkregen;
- i. voordat herontwikkeling plaatsvindt dient een onderzoek naar de gevolgen voor de flora en fauna te zijn uitgevoerd. Eventuele maatregelen om de gevolgen tot een minimum te beperken dienen in de planvorming te worden opgenomen;
- j. voordat herontwikkeling plaatsvindt dient archeologisch onderzoek en bodemonderzoek te hebben plaatsgevonden.
- k. voordat ontwikkeling plaatsvindt dient duidelijkheid te bestaan over de economische uitvoerbaarheid van het plan.