

TE HUUR

Woudsedijk-Zuid 22 te Woubrugge



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Woudsedijk-Zuid 22 te Woubrugge

Object

Tijdelijk extra ruimte nodig voor opslag- en/of bedrijfsdoeleinden? Wij bieden nu een unieke combinatie van een bedrijfsruimte, open loods, kantoor alsmede een royaal, middels asfalt verhard, terrein aan voor tijdelijke verhuur. In verband met een voorgenomen herontwikkeling kan dit ensemble tot en met juli 2025 gehuurd worden. Deze combinatie is van zichzelf al heel bijzonder en dan is het geheel ook nog eens gelegen aan het vaarwater met directe verbinding tot o.a. het Braassemmeer en Langeraarse Plassen.

Locatie

Het geheel is gelegen pal tegen de provinciale weg N207. Derhalve is de bereikbaarheid uitstekend te noemen. Vanaf de N207 is autosnelweg A4 in 10 autominuten te bereiken. Verder zijn ook omliggende steden en dorpen zoals Leiden (20 minuten via de N446), Alphen aan den Rijn (5 minuten via de N207) en Nieuwkoop (15 minuten via de N207/N231) goed bereikbaar.

Per openbaar vervoer

De locatie kent een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer. Op loopafstand zijn meerdere bushaltes bereikbaar voor buslijnen 470 en 870 (Alphen aan den Rijn-Schiphol) en 727 (Ter Aar-Nieuwkoop-Woubrugge).

De directe omgeving kenmerkt zich als een waterrijke- en landelijke woonomgeving.

Oppervlak

Het onroerend goed is als volgt verdeeld:

Bedrijfsruimte	: ca. 180 m ²
Open loods	: ca. 400 m ²
Verhard terrein	: ca. 1.100 m ²
Kantoorruimte	: ca. 238 m ²

Wijze van oplevering

Het object zal worden opgeleverd in huidige staat "as is, where is". Huurder heeft gedurende deze huurovereenkomst geen recht op vervanging van zaken in-/aan het gehuurde.

Bestemming/gebruik

Bestemming "Bedrijf". Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan die vallen onder de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage). Voor verdere informatie over de gebruiksmogelijkheden kunt u contact opnemen met de gemeente Kaag en Braassem.

Huurvoorwaarden

Vraaghuurprijs

€ 4.250,- per maand, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

Huurtermijn

Tot en met 31 juli 2025.

Aanvaarding

Per direct.

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.



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Woudsedijk-Zuid 22 te Woubrugge

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

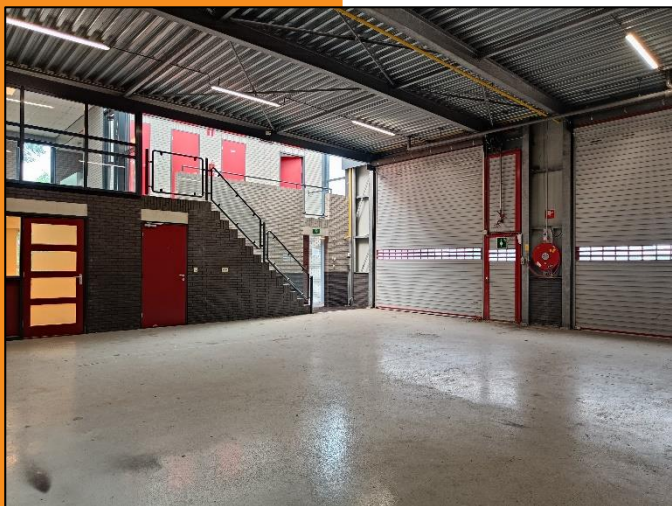
Verhuurder wenst te opteren voor BTW-belaste huur en verhuur. Ingeval huurder de BTW niet kan verrekenen zal de huurprijs in overleg met huurder worden verhoogd ter compensatie van de gevolgen van het vervallen van de mogelijkheid om te opteren voor BTW-belaste verhuur.



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Woudsedijk-Zuid 22 te Woubrugge

Foto's

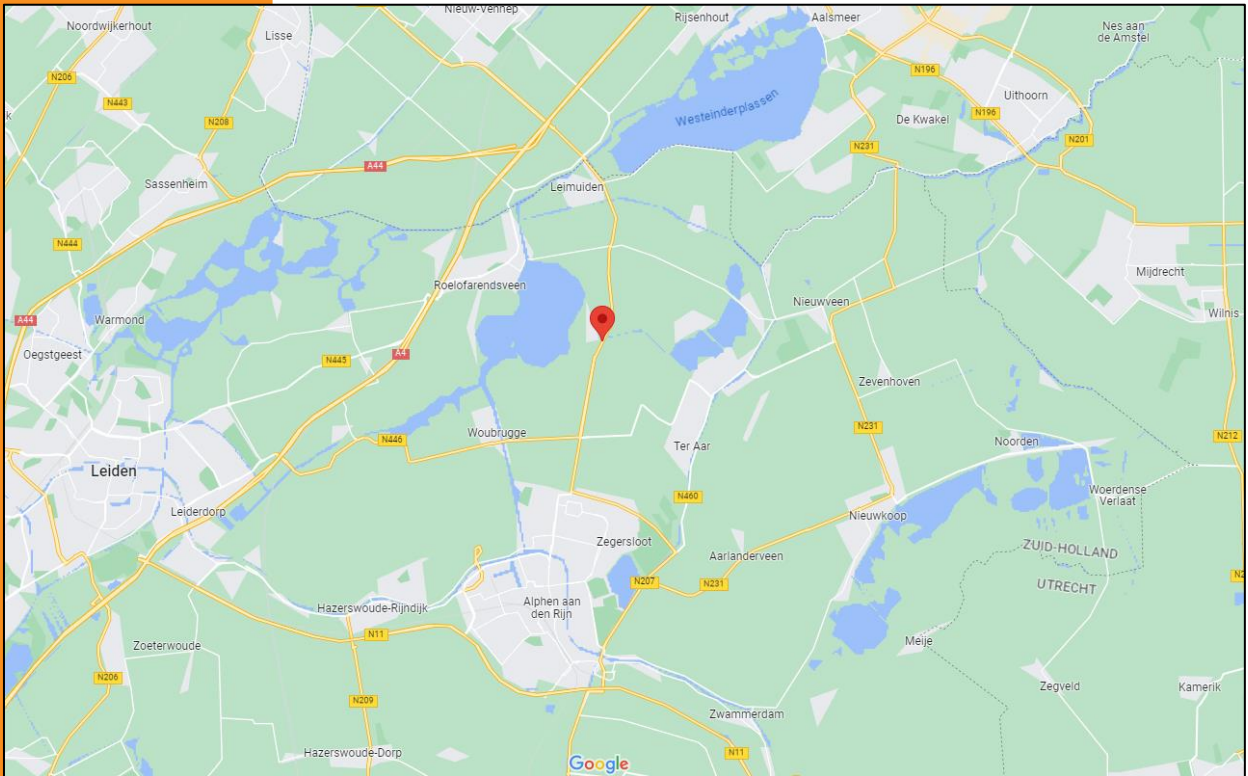
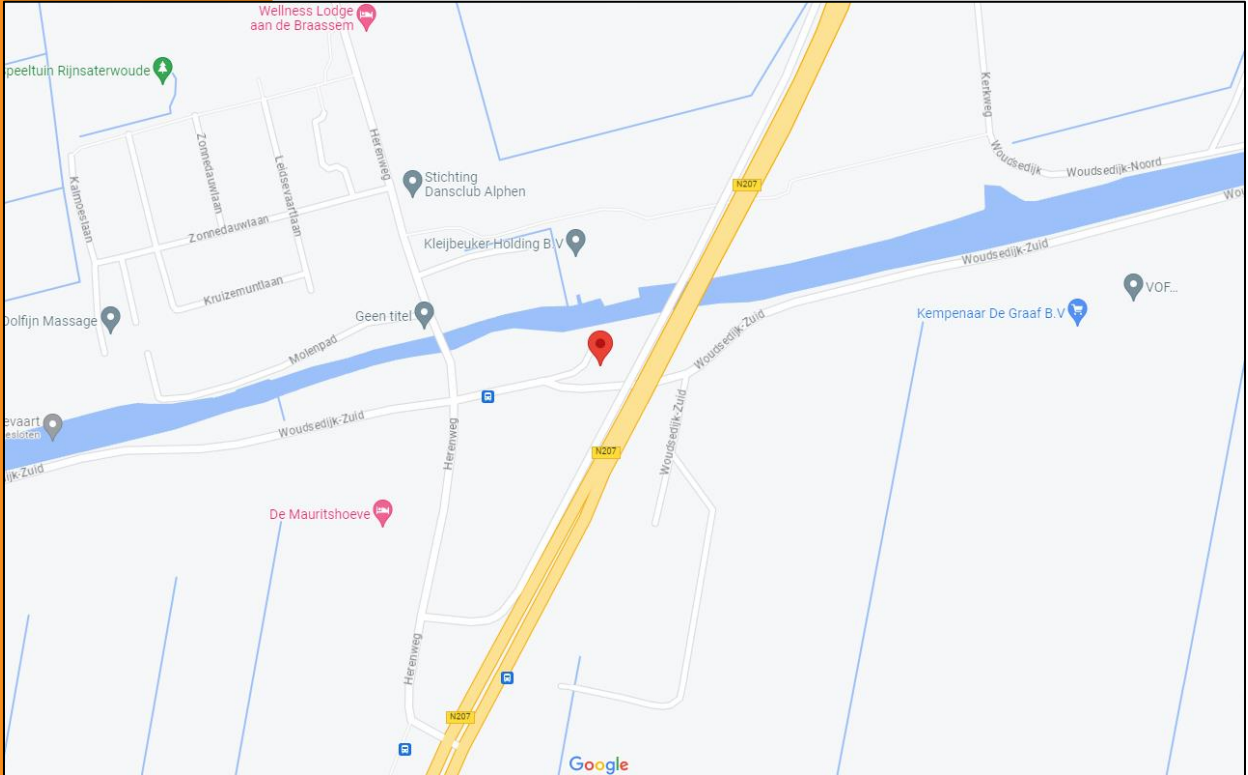


Locatie



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Woudsedijk-Zuid 22 te Woubrugge



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Woudsedijk-Zuid 22 te Woubrugge

Plattegrond

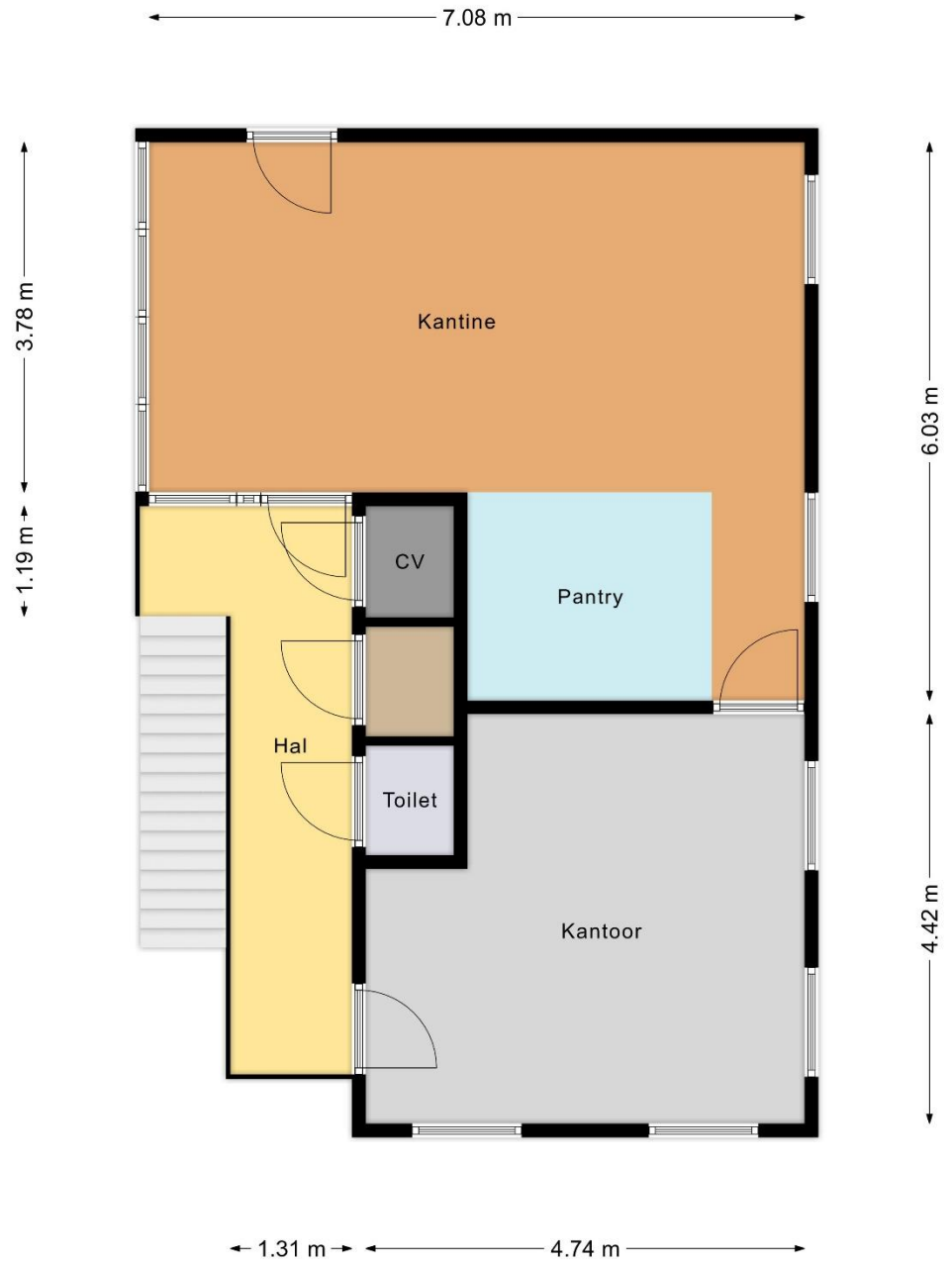


Begane grond
Indeling/maatvoering kan afwijken



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Woudsedijk-Zuid 22 te Woubrugge



1e verdieping
Indeling/maatvoering kan afwijken



Woudsedijk-Zuid 22 te Woubrugge


Bestemmingsplan



**Kernen Leimuiden-
Rijnsaterwoude**

gemeente Kaag en Braassem
bestemmingsplan
geheel in werking (vastgesteld 2013-06-17)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

 106381, 467118

 **Enkelbestemming**
Bedrijf

 **Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie - 3

 **Dubbelbestemming**
Waterstaat - Waterkering

 Bouwvlak

 **Funcctieaanduiding**
specifieke vorm van bedrijf - opslag
provinciale waterstaat

 **Maatvoering**
maximum bouwhoogte: 6 m

 **Maatvoering**
maximum bebouwingspercentage
terrein: 60%



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Woudsedijk-Zuid 22 te Woubrugge

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die vallen onder de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor maximaal één bedrijfswoning danwel het aantal woningen zoals aangeduid met aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';

alsmede voor:

- c. ter plaatse van de aanduiding 'transportbedrijf', alsmede bedrijf met categorie 3.1 en voor een transportbedrijf
- d. ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringingsinstallatie', alsmede voor een rioolwaterzuivering;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg', uitsluitend voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'opslag t.b.v. provinciale waterstaat' alsmede voor een opslagfunctie t.b.v. provinciale waterstaat categorie 3.2 volgens de staat van bedrijfsactiviteiten.

met de daarbijbehorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. parkeervoorzieningen,
- i. groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd indien de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' niet is opgenomen;
- d. gebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning gerealiseerd te worden;
- e. de goothoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;



Woudsedijk-Zuid 22 te Woubrugge

- f. de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'overkapping' is een overkapping toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte 30 m² bedraagt.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken ten dienste van de bestemming

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken ten dienste van de bestemming gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 m;
- c. de maximale gezamenlijke oppervlakte bedraagt 20m².

4.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- d. de minimale afstand tot zijdelingse perceelgrens bedraagt 3 m.

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 3 m, dan betreft de bestaande afstand de minimale afstand achter de voorgevellijn;
- c. de maximale goothoogte bedraagt 4 m;
- d. de maximale bouwhoogte bedraagt 6 m;
- e. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt:

totale oppervlakte per bouwperceel

tot 300 m²

maximale gezamenlijke oppervlakte

60 m²



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Woudsedijk-Zuid 22 te Woubrugge

van 300 tot 500 m ²	80 m ²
van 500 tot 750 m ²	90 m ²
van 750 tot 1000 m ²	100 m ²
van 1000 m ² en meer	150 m ²

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 m mag bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

4.2.6 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- overkappingen mogen, achter de voorgevellijn, zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte 30 m² bedraagt.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- geluidszoneringsplichtige en BEVI-inrichtingen;
- wonen, anders dan bedoeld in [artikel 4 lid 1 sub b](#);
- detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- seksinrichtingen;
- opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Woudsedijk-Zuid 22 te Woubrugge

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 1](#) ten behoeve van:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een naast hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in [artikel 4 lid 1](#), indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in [artikel 4 lid 1](#) maar niet in de Lijst van bedrijven wordt genoemd;
- b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in [artikel 4 lid 1](#) maar niet in de Lijst van bedrijven wordt genoemd.

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' met in acht name van het volgende:

- a. de bedrijfsbestemming in zijn geheel komt te vervallen;
- b. het bepaalde in [Wonen](#) is van overeenkomstige toepassing;
- c. bestaande bebouwingmogelijkheden komen te vervallen;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. het plan voorziet in voldoende watercompensatie dan wel in hetzelfde peilgebied voldoende compensatie plaatsvindt en dit in overleg gebeurd met het hoogheemraadschap van Rijnland (watertoets);
- g. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- h. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- i. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is verzekerd;
- j. dat het wijzigingsplan niet gelegen is binnen de invloedssfeer van een BEVI-inrichting;
- k. dat het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is;
- l. dat het wijzigingsplan verkeerskundig inpasbaar is;
- m. gelegen binnen de provinciale bebouwingscontour;
- n. indien gelegen binnen LIB (art.24) slechts met ontheffing van ministerie.



Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij

Diepe wortels in de regio



Joost van Hoorn

Makelaar-taxateur

joost@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

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:

- nieuwbouwwontwikkelingen;
- bestemmingsplannen;
- huurrecht;
- taxaties;
- huurprijzen;
- 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
Postbus 327
2300 AH Leiden
Telefoonnummer:
Email:

071 - 30 50 200

info@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

funda in business

Bezoek ook onze website:

www.barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

Onder andere de opgegeven maten zoals oppervlakten en inhoud zijn indicatief en niet conform de NEN2580 opgemeten. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid over de juistheid van de indelingen en afmetingen. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Ter zake van de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ