

# TE HUUR

Katwijkerbroek 19 te Katwijk



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

## Katwijkerbroek 19 te Katwijk

<b>Object</b>	<p>Nu beschikbaar voor de verhuur deze zeer courante en efficiënte bedrijfsruimte van ca. 225 m<sup>2</sup>, verdeeld over 180 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte op de begane grond en 45 m<sup>2</sup> kantoorruimte op de 1e verdieping. De bedrijfsruimte beschikt grotendeels over een vrije hoogte van 5,5 meter, een elektrisch bedienbare overheaddeur en is daarnaast voorzien van krachtstroom. De kantoorruimte is een comfortabele werkomgeving met airconditioning, een pantry en sanitaire voorzieningen.</p> <p>De bedrijfsruimte is gelegen aan een doorgaande weg op een goed onderhouden bedrijventerrein waar diverse gerenommeerde bedrijven gevestigd zijn. Aan voorgelegen eigen terrein is er bovendien ruime parkeergelegenheid beschikbaar.</p>
<b>Locatie</b>	<p>Aan de rand van Katwijk en Valkenburg en is per eigen vervoer goed bereikbaar via de N206 (Leiden-Haarlem) en A44 (Amsterdam-Den Haag). Tevens goed bereikbaar per openbaar vervoer.</p>
<b>Oppervlak</b>	<p>Het bedrijfspand heeft een oppervlakte van ca. 225 m<sup>2</sup>, als volgt verdeeld:</p> <p>Begane grond ca. 180 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte; 1e verdieping ca. 45 m<sup>2</sup> kantoorruimte.</p>
<b>Wijze van oplevering</b>	<p>In huidige staat, o.a. voorzien van:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Elektrisch bedienbare overheaddeur;</li><li>- Entree met aparte loopdeur;</li><li>- Vrije hoogte (grotendeels) 5,5 meter;</li><li>- Krachtstroom;</li><li>- Heater;</li><li>- Verlichting;</li><li>- Sanitaire voorzieningen;</li><li>- Pantry;</li><li>- Airconditioning;</li><li>- Systeemplafond v.v. inbouwarmaturen;</li><li>- Verwarming middels radiatoren;</li><li>- Te openen ramen.</li></ul>
<b>Bestemming/gebruik</b>	<p>'Bedrijventerrein' met functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 2, zie ook bijlage. Voor verdere informatie en exacte gebruiksmogelijkheden verwijzen wij u naar de gemeente Katwijk.</p>
<b>Kadastrale gegevens</b>	<p>Gemeente : Katwijk Sectie : D Nummer : 3652 Groot : 255 m<sup>2</sup></p>
<b>Vraagprijs</b>	<p>€ 425.000,- k.k.</p>
<b>Aanvaarding</b>	<p>In overleg.</p>
<b>Parkeervoorzieningen</b>	<p>Parkeergelegenheid op het voorgelegen (eigen) terrein of op de openbare weg.</p>
<b>As is, where is</b>	<p>Het object zal worden verkocht en geleverd "as is, where is", dat wil zeggen in de staat ten tijde van de levering met alle aan het object verbonden rechten en plichten, alsmede eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken en zonder garantie van enig soort, waaronder die met betrekking tot (installatie) technische, bouwkundige, juridische, milieukundige (inclusief bodem, grondwater, tanks en asbest), feitelijk gebruik en/of commerciële aspecten van het verkochte. Koper aanvaardt uitdrukkelijk het risico voortvloeiende uit de "as is, where is" koop en levering.</p>



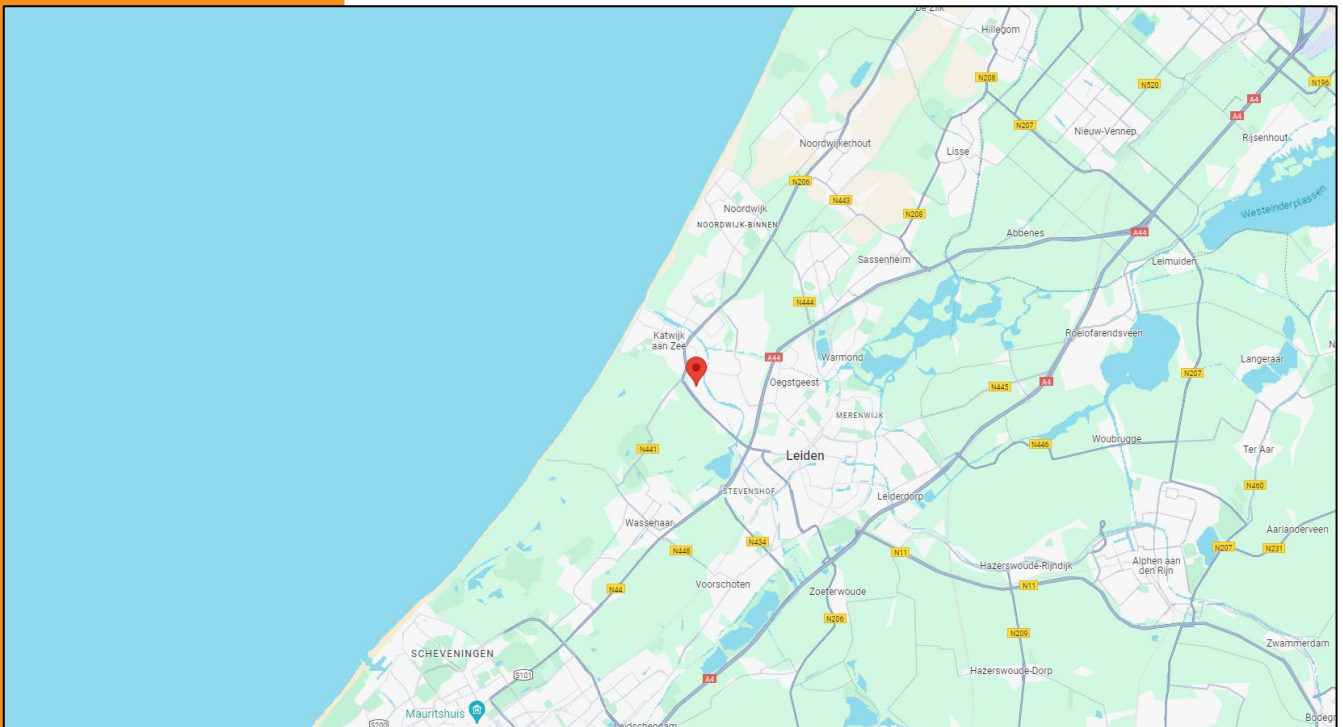
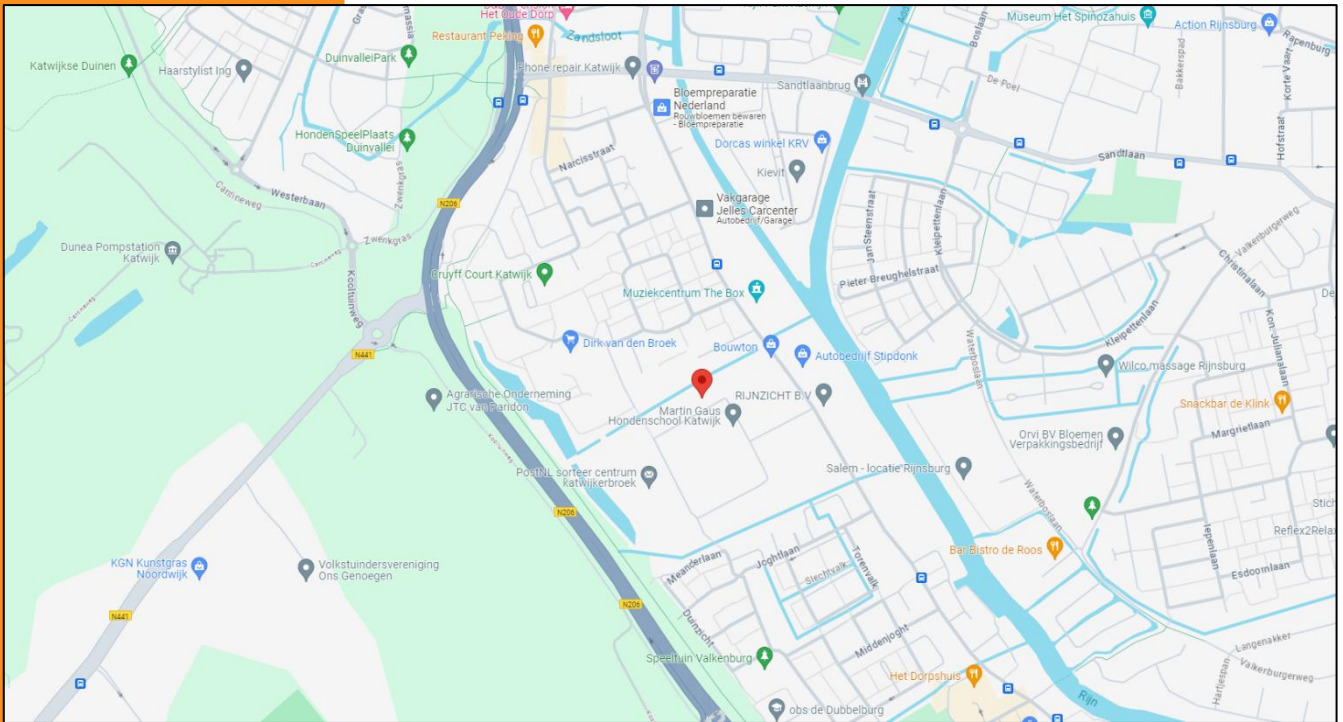
# Katwijkerbroek 19 te Katwijk

Foto's



# Katwijkerbroek 19 te Katwijk

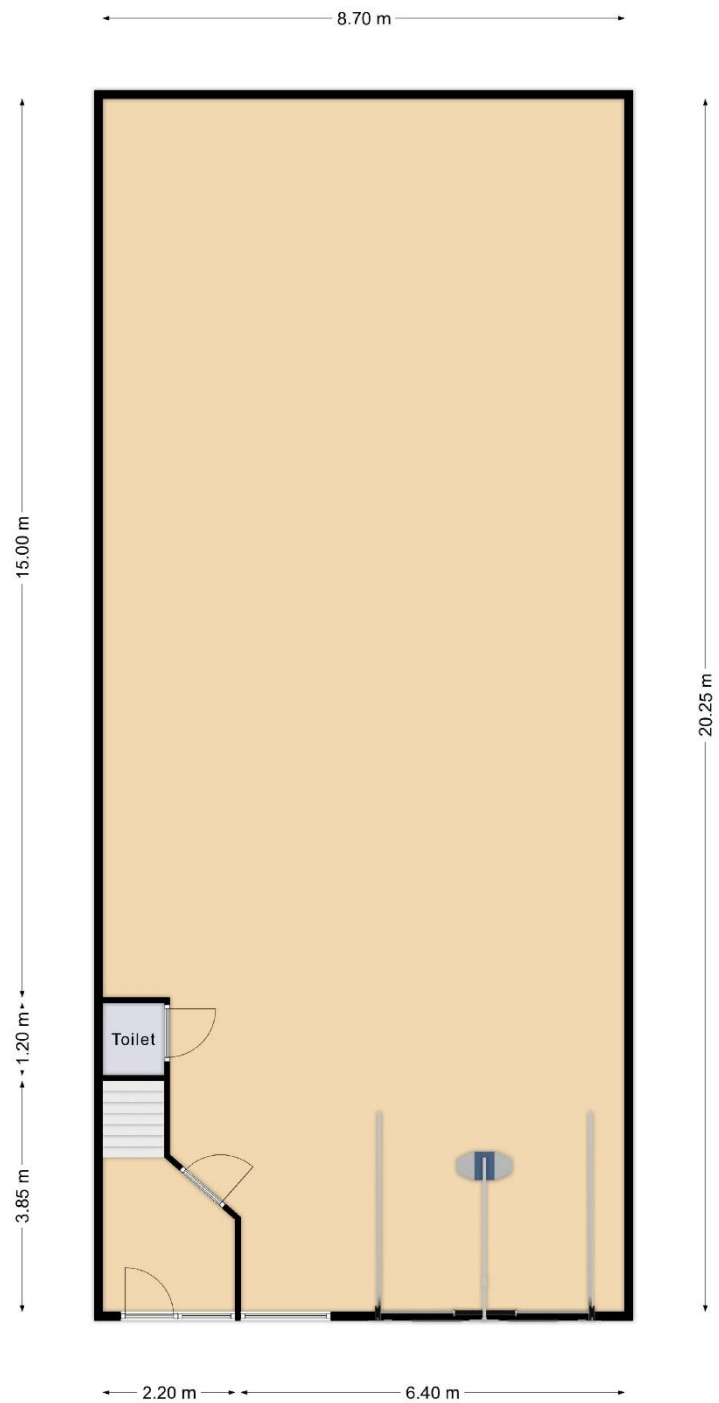
## Locatie



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

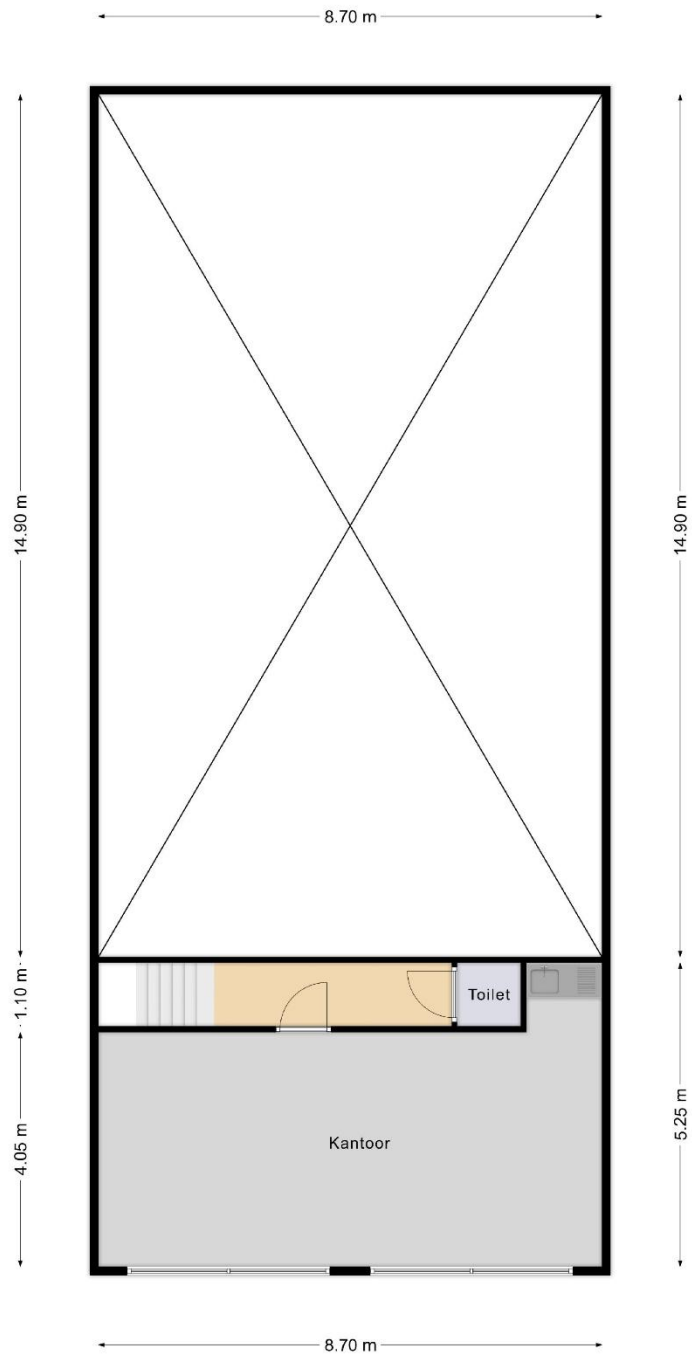
# Katwijkerbroek 19 te Katwijk

Plattegrond



**Katwijkerbroek 19 te Katwijk**  
**Begane grond**  
**Indeling/maatvoering kan afwijken**

## Katwijkerbroek 19 te Katwijk




**Katwijkerbroek 19 te Katwijk**  
**1e verdieping**  
**Indeling/maatvoering kan afwijken**



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Katwijkerbroek 19 te Katwijk

Bestemmingsplan



bestemmingsplan  
Valkenburgseweg- 't Ambacht en  
Katwijkerbroek  
gemeente Katwijk  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2012-11-01)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

89212, 466801

- Enkelbestemming**  
Bedrijventerrein
- Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologisch  
verwachtingsgebied
- Bouwvlak
- Functieaanduiding  
bedrijf tot en met categorie 2
- Maatvoering
  - maximum bebouwingspercentage  
terrein: 80%
  - maximum bouwhoogte: 6 m



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Katwijkerbroek 19 te Katwijk

## Artikel 4 Bedrijventerrein

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

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- ter plaatse van de aanduiding 'b<= 2': bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein";
- ter plaatse van de aanduiding 'b<= 3.1': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein";
- ter plaatse van de aanduiding 'b<= 3.2': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein";
- bedrijfsverzamelgebouwen;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-1', tevens een detailhandelsvestiging in auto's tot een maximum bedrijfsvloeroppervlak van 500 m<sup>2</sup>;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-2', tevens een perifere detailhandel in woninginrichtingsartikelen;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-3', tevens een transportbedrijf en handelsbedrijf met bijbehorende milieucategorie 3.2;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-4', tevens een peenwasserij met bijhorende milieucategorie 3.2;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-5', tevens voor jachtbouw met bijhorende milieucategorie 4.2;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-6', tevens een aannemingsbedrijf met bijhorende milieucategorie 3.2;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-7', tevens een machinefabriek met bijhorende milieucategorie 3.2;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-8', tevens een autoschadebedrijf met bijhorende milieucategorie 3.2;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-9', tevens een aardgasvulpunt voor groen gas met bijhorende milieucategorie 2;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-10', tevens een transportbedrijf met bijhorende milieucategorie 3.2;





## Katwijkerbroek 19 te Katwijk

- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-11', tevens een constructiewerkplaats met bijhorende milieucategorie 3.2;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw) is een bedrijfswoning toegestaan;
- q. per bedrijf wordt ten hoogste 50% van de bruto vloeroppervlakte als niet-zelfstandig kantoorvloeroppervlakte gebruikt, met een maximum van 2000 m<sup>2</sup>;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-12', tevens een fitnesscentrum;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-13', tevens een sporthal;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-14', tevens perifere detailhandel in woninginrichtingsartikelen met een maximum brutovloeroppervlak van 1000 m<sup>2</sup>;
- u. alsmede detailhandel in de ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen als ondergeschikte nevenactiviteit van de hiervoor genoemde bedrijfsactiviteiten;
- v. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals toegangs- en ontsluitingswegen, laad- en losvoorzieningen, groen-, parkeer-, nutsvoorzieningen en water;
- w. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': tevens (bedrijfsmatige) opslag met bijbehorende milieucategorie 3.1.

### 4.2 Bouwregels

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

#### 4.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven hoogte;
- c. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de maatvoeringaanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100 van het bouwperceel;
- d. de afstand van gebouwen tot de perceelgrens bedraagt 3 m;
- e. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m;
- f. een bedrijfswoning heeft een inhoud van ten hoogste 750 m<sup>3</sup>;
- g. een bedrijfswoning kan integraal deel uitmaken van bedrijfsbebouwing;
- h. bij de bedrijfswoning mag de oppervlakte van een hellend dakvlak maximaal 25% worden doorbroken met dakkapellen en dakvensters;



## Katwijkerbroek 19 te Katwijk

- i. de bedrijfswoning heeft een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 10 m;
- j. de bedrijfswoning heeft een dakhelling van ten hoogste 52 graden;
- k. op aan- en uitbouwen en bijgebouwen voorzien van een plat dak zijn dakterrassen dan wel balkons toegestaan en zijn borstweringen toegestaan met een maximale hoogte van 1 m;
- l. 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 m<sup>2</sup> met dien verstande dat ten minste 50% van het achtererf onbebouwd blijft.

### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor en tot en met 3 m<sup>1</sup> achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m<sup>1</sup>, waarbij geldt dat per bouwperceel ten hoogste 2 vlaggenmasten mogen worden geplaatst;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 8 m;

### 4.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. nevenassortimenten bij perifere detailhandel is alleen toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - 1. het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment;
  - 2. het nevenassortiment neemt niet meer ruimte in beslag dan 20% van het netto verkoopvloeroppervlak;
  - 3. uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur en
  - 4. advies is nodig van het Regionaal Economisch Overleg (REO).
- b. geluidszoneringsplichtige inrichtingen vallende onder artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan;
- c. buiten het bouwvlak is het volgende verboden:
  - 1. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
  - 2. het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;



## Katwijkerbroek 19 te Katwijk

3. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of vaste of vloeibare afvalstoffen;
  4. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- d. binnen het bouwvlak is het opslaan van goederen hoger dan 4 m verboden;
  - e. het bepaalde in lid 4.3 onder c is niet van toepassing voor zover het betreft opslag met een maximale hoogte van 5 m1 op de gronden die op de verbeelding de functie-aanduiding hebben 'opslag'.

### 4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van lid 4.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste één categorie hoger dan in lid 4.1, 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 4.1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de 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 lid 4.1 genoemd en deze bedrijven voorzien in voldoende parkeergelegenheid waarbij de parkeernormen als bedoeld in bijlage 4 Parkeernormenbeleid worden gehanteerd.
- c. om perifere detailhandel, zoals bedoeld in lid 4.1 sub t, met een brutovloeroppervlak groter dan 1000 m2 toe te staan, mits:
  1. er uit een distributieplanologisch onderzoek blijkt dat geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur;
  2. er een positief advies is uitgebracht door het Regionaal Economisch Overleg (REO)
  3. het aandeel van bedrijven in perifere detailhandel niet meer bedraagt dan 10% van het totale oppervlak van het bedrijventerrein.

### 4.5 Wijzigingsbevoegdheid

#### 4.5.1 Wijzigen milieucategorie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming specifieke vorm van bedrijf-3, specifieke vorm van bedrijf-4, specifieke vorm van bedrijf-5, specifieke vorm van bedrijf-6, specifieke vorm van bedrijf-7 en specifieke vorm van bedrijf-10 ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied-1' wijzigen in de bestemming bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein" met in achtname van de volgende regel:

- wijziging is alleen mogelijk indien de betreffende bedrijfsactiviteit is beëindigd.

## Katwijkerbroek 19 te Katwijk

### 4.5.2 Wijzigen milieucategorie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming specifieke vorm van bedrijf-8 en specifieke vorm van bedrijf-11, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied-2' wijzigen in de bestemming bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein" met in achtning van de volgende regel:

- wijziging is alleen mogelijk indien de betreffende bedrijfsactiviteit is beëindigd.

### 4.5.3 Wijzigen naar perifere detailhandel

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsbevoegdheid-3' wijzigen door het toevoegen van de aanduiding detailhandel perifeer met inachtneming van de volgende regels:

- a. het moet gaan om vestiging van een individueel bedrijf;
- b. er mag geen nieuwe perifere detailhandelsstructuur ontstaan;
- c. uit een distributieplanologisch onderzoek moet blijken dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur;
- d. het aandeel van bedrijven in perifere detailhandel bedraagt niet meer dan 10% van het totale oppervlak van het bedrijventerrein ' t Ambacht.

# Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij

## Diepe wortels in de regio



**Jesse Blonk**

Vastgoedadviseur

[jesse@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl](mailto:jesse@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:

- nieuwbouwontwikkelingen;
- bestemmingsplannen;
- huurrecht;
- taxaties;
- huurprijzen;
- huurprijsherzelingen;
- 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

Telefoonnummer:

071 - 30 50 200

Email:

[info@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl](mailto:info@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl)

**NVM**

**BUSINESS**

Bezoek ook onze website:

**funda in business**

[www.barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl](http://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