

# TE HUUR

Dobbeweg 20 te Voorschoten



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

## Dobbeweg 20 te Voorschoten

Object	<p>Zeer courante en uitstekend bereikbare bedrijfsunit, gelegen aan de entree van bedrijventerrein Dobbewijk. De bedrijfsunit is gelegen op een prominente hoekligging aan de straatzijde van het complex, waardoor de unit een ware zichtlocatie betreft. De begane grond heeft een vrije hoogte van ca. 4,25 meter en beschikt over een elektrische overheaddeur van een vergelijkbare hoogte. Hierdoor kunnen bedrijfs-/ vrachtwagens droog laden en lossen.</p> <p>Dankzij de hoekligging en vele raampartijen heeft de unit veel daglichttoetreding en is daardoor uitstekend te gebruiken als kantoorruimte op de eerste verdieping. Maar vanwege de betonnen verdiepingsvloer kan deze ruimte ook als opslagen/of bedrijfsruimte worden gebruikt. Een uiterst functionele bedrijfsunit welke voor uiteenlopende bedrijfsdoeleinden geschikt is.</p>
Locatie	<p>Het geheel is per eigen vervoer goed bereikbaar via de A44 en de N448. Bereikbaarheid per openbaar vervoer is uitstekend door NS station Voorschoten dat op loopafstand is gelegen.</p>
Oppervlak	<p>Totaal ca. 352 m<sup>2</sup> bedrijfs-/kantoorruimte, als volgt verdeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Begane grond: ca. 178 m<sup>2</sup></li><li>- 1<sup>e</sup> verdieping: ca. 174 m<sup>2</sup></li></ul>
Wijze van oplevering	<p>In huidige staat, onder andere voorzien van:</p> <p><u>Begane grond</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- vrije hoogte van ca. 4,25 meter;</li><li>- elektrische overheaddeur;</li><li>- heater;</li><li>- verlichtingsarmaturen;</li><li>- betonvloer;</li><li>- eigen entree;</li><li>- pantry;</li><li>- toilet.</li></ul> <p><u>1<sup>e</sup> verdieping</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- betonnen verdiepingsvloer;</li><li>- verwarming middels radiatoren;</li><li>- systeemplafond v.v. verlichtingsarmaturen;</li><li>- te openen ramen;</li><li>- pantry;</li><li>- kamerindeling.</li></ul>
Bestemming/gebruik	<p>'Bedrijf', zie ook bijlage. Voor verdere informatie en exacte gebruiksmogelijkheden verwijzen wij u naar de gemeente Voorschoten.</p>
Huurvoorwaarden	
Vraaghuurprijs	<p>€ 2.200,- per maand, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.</p>
Servicekosten	<p>€ 75,- per maand, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.</p>
Huurtermijn	<p>5 jaar + telkens 5 verlengingsjaren.</p>
Huurprijsbetaling	<p>Per maand vooruit.</p>



## Dobbeweg 20 te Voorschoten

### 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.

### 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

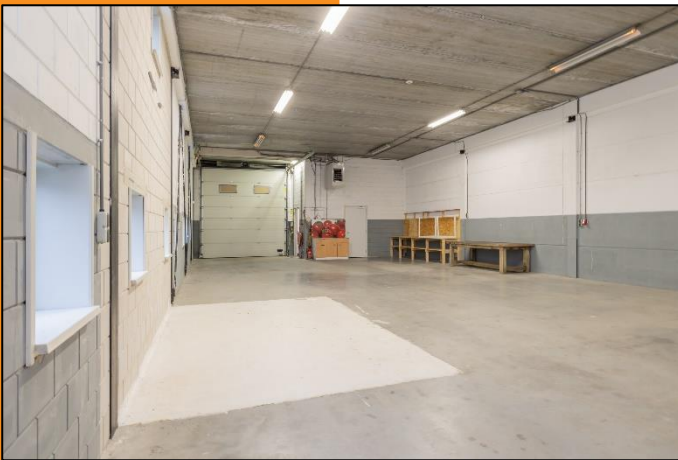
In overleg.

### Parkeervoorzieningen

De unit beschikt over 4 eigen parkeerplaatsen.

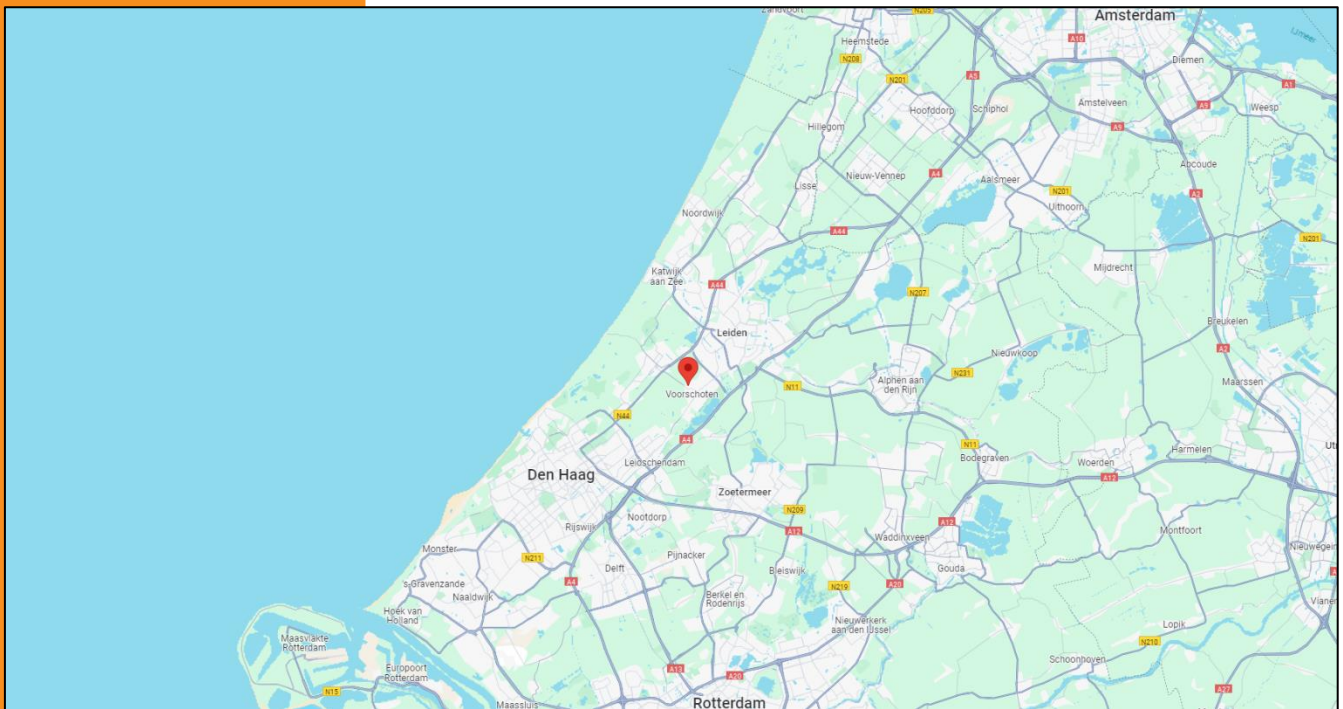
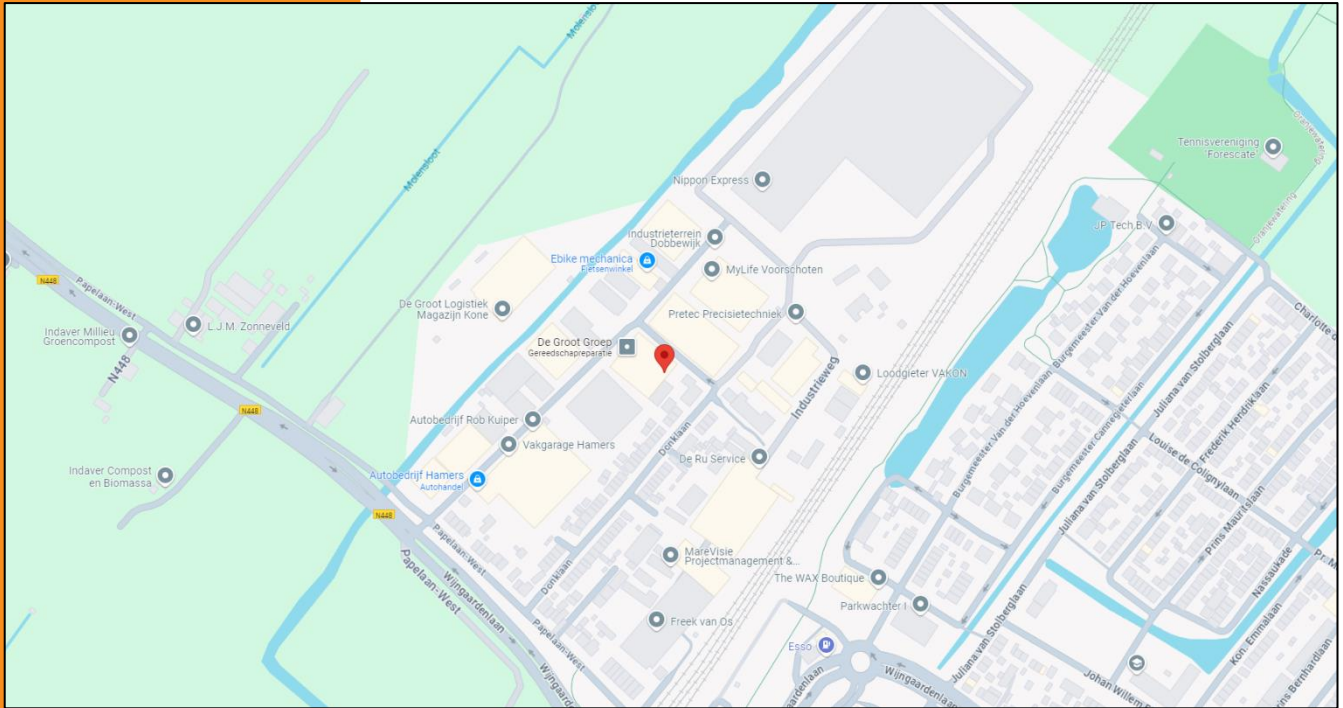
# Dobbeweg 20 te Voorschoten

## Foto's



# Dobbeweg 20 te Voorschoten

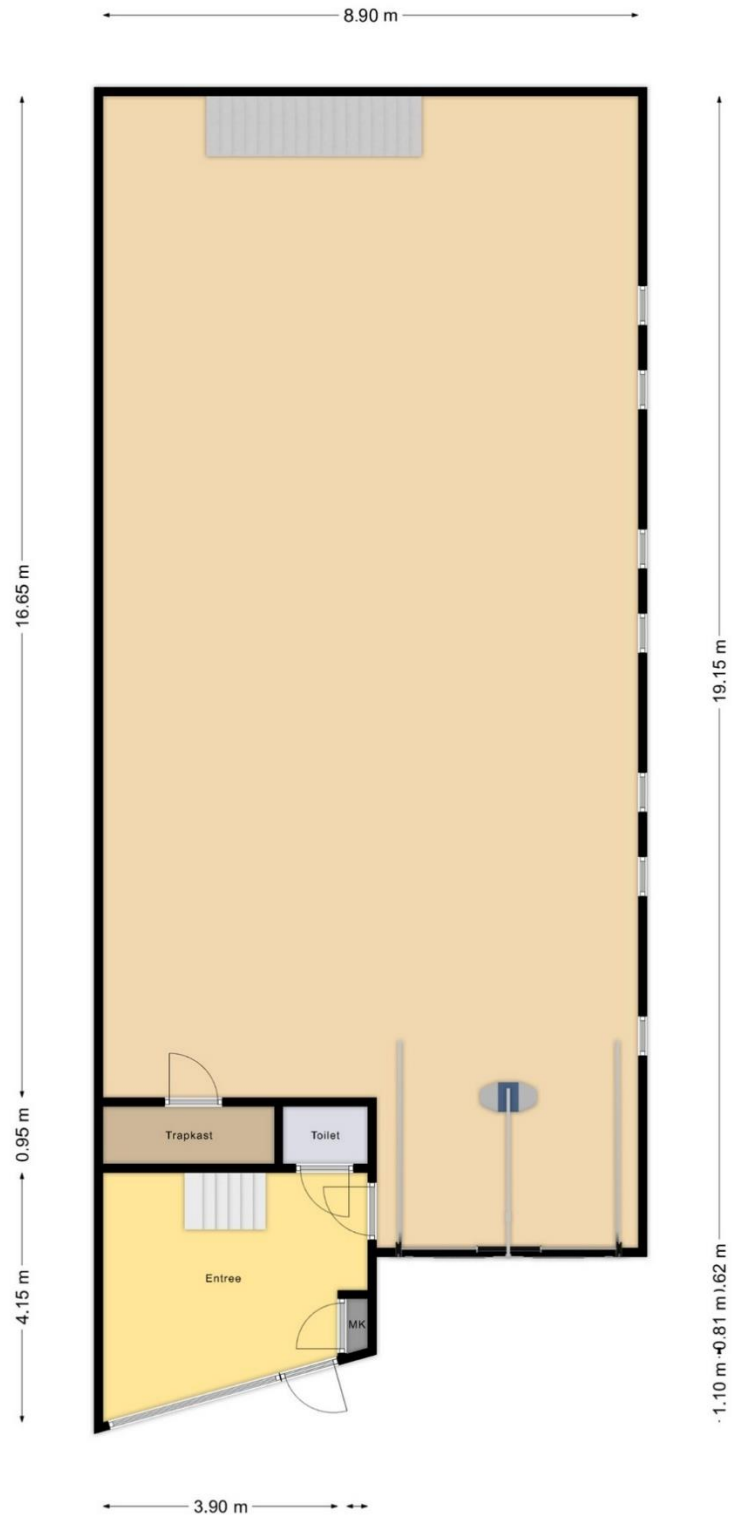
## Locatie



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Dobbeweg 20 te Voorschoten

Plattegrond

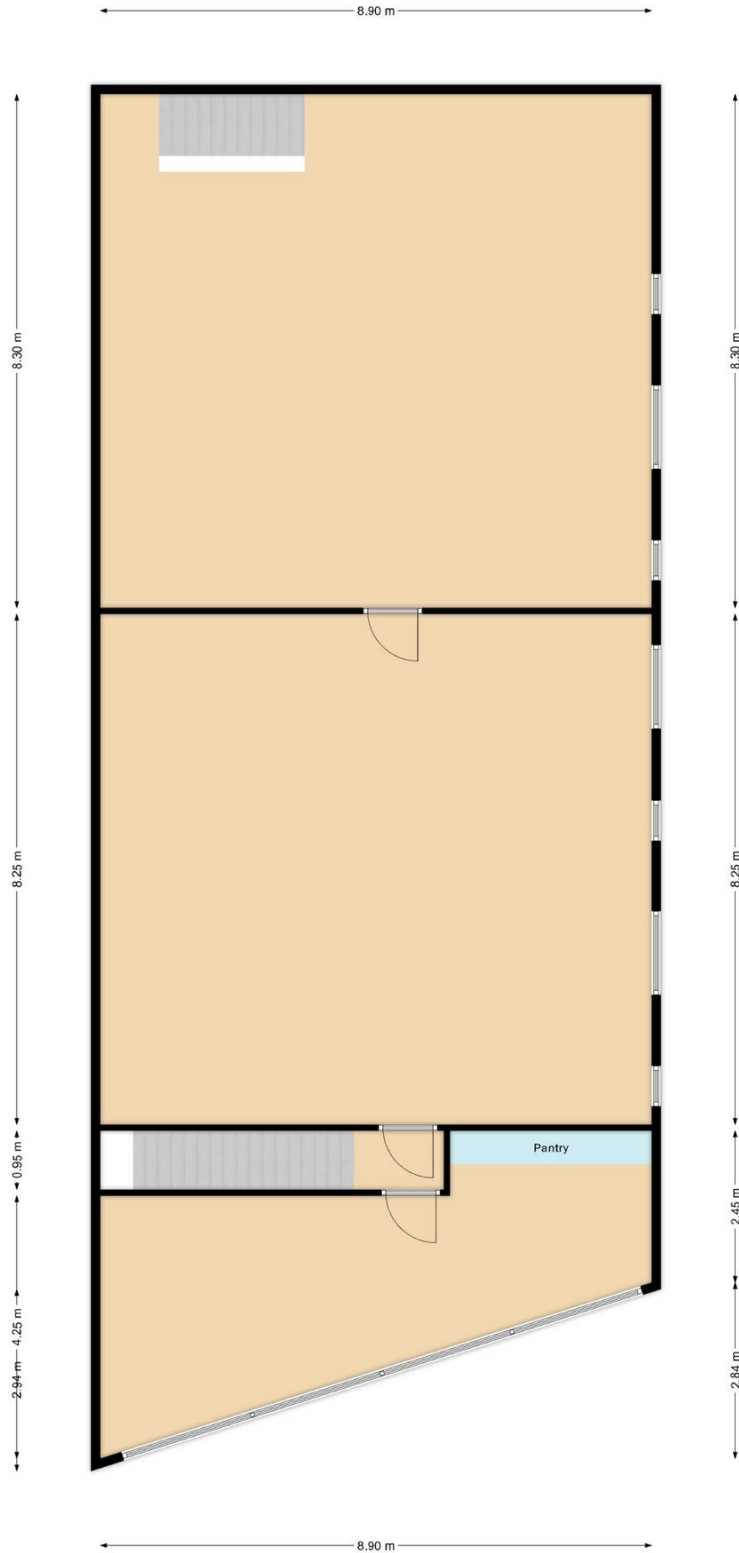


Dobbeweg 20 te Voorschoten  
Begane grond  
Indeling/maatvoering kan afwijken



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

## Dobbeweg 20 te Voorschoten



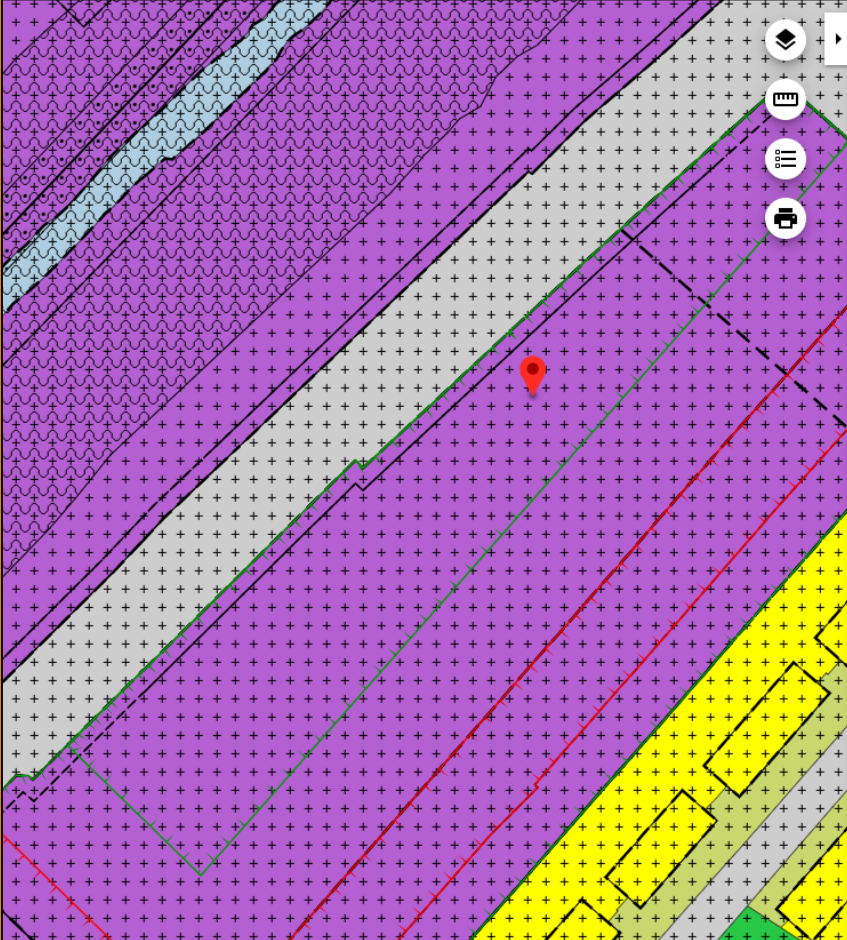
Dobbeweg 20 te Voorschoten  
1e verdieping  
Indeling/maatvoering kan afwijken



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Dobbeweg 20 te Voorschoten


## Bestemmingsplan










**Bestemmingsplan Dobbewijk**

Gemeente Voorschoten  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2012-12-14)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

 89699.7, 460591.1

-  **Enkelbestemming**  
Bedrijf
-  **Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologie 5
-  Bouwvlak
-  **Funcctieaanduiding**  
bedrijf tot en met categorie 3.1
-  **Bouwaanduiding**  
specifieke bouwaanduiding - 10
-  **Gebiedsaanduiding**  
milieuzone - 1
-  **Gebiedsaanduiding**  
milieuzone - 2





# Dobbeweg 20 te Voorschoten

## Artikel 4 Bedrijf

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

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijfsmatige activiteiten, behorende tot categorieën 1 t/m 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in de [Bijlage](#) van deze regels, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- b. bedrijfsmatige activiteiten, behorende tot categorieën 1 t/m 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in de [Bijlage](#) van deze regels, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- c. bedrijfsmatige activiteiten, behorende tot categorieën 1 t/m 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in de [Bijlage](#) van deze regels, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';

en tevens voor:

- d. de in- en verkoop, reparatie en schadeherstel van auto's inclusief spuitinrichting en plaatwerkerij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1';
- e. de vervaardiging van allerhande borden, zoals stoepborden, lichtdisplays, afficheringsystemen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2';
- f. een timmerfabriek, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - timmerfabriek';
- g. een sportcentrum, ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum';
- h. een zelfstandig kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 1' met dien verstande dat kantoren hier uitsluitend op de verdieping(en) zijn toegestaan;
- i. een zelfstandig kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 2';
- j. een verhuisbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verhuisbedrijf';
- k. geluidwerende voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm';

en met uitsluiting van:

## Dobbeweg 20 te Voorschoten

- I. bedrijfsmatige activiteiten, waarvan in de Staat van bedrijfsactiviteiten de richtafstanden voor de milieuaspecten geur, stof of gevaar 30 of 50 meter bedraagt, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf uitgesloten - 4';

met daarbij behorende:

- m. gebouwen;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- o. terreinen;
- p. parkeervoorzieningen;
- q. groenvoorzieningen;
- r. nutsvoorzieningen;
- s. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

#### 4.2.1 Gebouwen

- a. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bouwvlakken mogen voor maximaal 70% worden bebouwd; uitgezonderd bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding [sba-1] en ter plaatse van de aanduiding [sba-13] welke volledig mogen worden bebouwd;
- c. de hoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven (maten in m<sup>1</sup>), tenzij op de verbeelding anders is aangeduid:

Code specifieke bouwaanduiding	Maximum bouwhoogte	Hogere maximum bouwhoogte	Percentage (*)
[sba-1]	9	12	50
[sba-2]	9	12	50
[sba-3]	9	12	50
[sba-4]	9	12	50
[sba-5]	12	15	70
[sba-6]	12	12	100
[sba-7]	9	9	100
[sba-8]	6	6	100
[sba-9]	6	9	50
[sba-10]	9	12	50
[sba-11]	7	100	
[sba-12]	9	100	
[sba-13]	5	100	

(\*) gedeelte van het (totale) grondvlak van de gebouwen (per bestemmingsvlak) waarover een hogere maximum bouwhoogte is toegestaan, onverminderd het bepaalde in sub b.

## Dobbeweg 20 te Voorschoten

- d. in afwijking van het bepaalde in sub c geldt voor bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
- e. in aanvulling op het bepaalde in sub c geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-5' dat:
  - 1. een bouwhoogte van meer dan 12 m is uitsluitend toegestaan voor een aaneengesloten bouwdeel waarvan de breedte maximaal 33% van de breedte van het bouwvlak bedraagt (breedte = noordoost-zuidwest);
  - 2. de breedte van een bouwdeel hoger dan 12 m mag niet meer bedragen dan de breedte van het aansluitende (lagere) gedeelte;
  - 3. alvorens een omgevingsvergunning, gericht op (bouw)werkzaamheden in het kader van de doeleinden zoals bedoeld in 4.1, verleend kan worden, dient te zijn aangetoond dat het bouwplan niet leidt tot een overschrijding van van kracht zijnde voorkeursgrenswaarden en/of vastgestelde hogere grenswaarden, waarbij tevens inzicht wordt gegeven in de eventueel daar uit voortvloeiende te nemen maatregelen c.q. aan te leggen voorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduidingen [sba-7] en [sba-8] moet de afstand tussen nieuw te realiseren gebouwen en een bestaand gebouw tenminste het aantal meters bedragen dat gelijk is aan de bestaande goothoogte van het bedoelde bestaande gebouw;
- g. de totale bedrijfsvloeroppervlakte binnen de aanduidingen [sba-3], [sba-4], [sba-5], [sba-6], [sba-7] en [sba-8] samen, mag niet meer bedragen dan 18.000 m<sup>2</sup> b.v.o.

### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
  - 1. maximaal 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
  - 2. maximaal 10 m voor palen, masten, verkeerstekens en technische installaties;
  - 3. minimaal 3,5 m ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm', tenzij sprake is van een bestaand bouwwerk, in welk geval de bestaande bouwhoogte als minimum mag worden beschouwd;
  - 4. maximaal 5 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan voor de voorgevel of het denkbeeldig verlengde daarvan.

### 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken, geen

gebouwen zijnde in verband met het ruimtelijk beeld en de verkeersveiligheid.

## Dobbeweg 20 te Voorschoten

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Een inrichting als bedoeld in lid [4.1](#) ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone -1' mag uitsluitend in werking worden genomen of in werking zijn, indien is voorzien in een geluidwerende voorziening ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm', tenzij:
  1. de inrichting tot een lagere milieucategorie behoort dan ter plaatse op grond van deze regels bij recht is toegestaan;
  2. door middel van maatregelen aan de bron of in de overdracht van het geluid voorzien wordt in een aanvaardbare geluidsbelasting op de gevels van woningen en/of andere geluidgevoelige functies.
- b. Een inrichting als bedoeld in lid [4.1](#) ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding [sba-9] mag uitsluitend in werking worden genomen indien ter plaatse is voorzien in een geluidwerende voorziening, tenzij de (binnen de bedoelde aanduiding) geprojecteerde bedrijfsactiviteiten een bronvermogen hebben van maximaal 51 dB(A)/m<sup>2</sup> etmaalwaarde, waarbij geldt dat een geluidwerende voorziening als bedoeld in dit lid:
  1. een bouwhoogte heeft van minimaal 3,5 m;
  2. moet worden gesitueerd op de grens met de bestemming Wonen.
- c. In afwijking van het bepaalde in [4.1](#) is vestiging van een bedrijfsactiviteit tot maximaal categorie 3.2 toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - 2' mits deze bedrijfsactiviteiten naar aard en omvang van de milieuhinder die zij veroorzaken vergelijkbaar zijn met (of een geringere invloed hebben op de omgeving dan) bedrijfsactiviteiten krachtens lid [4.1](#) rechtens zijn toegestaan.
- d. Onder bedrijven als bedoeld in lid [4.1](#) zijn niet begrepen:
  1. detailhandelsbedrijven;
  2. horecabedrijven;
  3. maatschappelijke instellingen;
  4. kantoren, behoudens daar waar deze op grond van deze regels zijn toegelaten;

indien en voor zover het zelfstandige vestigingen betreft. Indien behorend bij en ondergeschikt

aan toegelaten bedrijfsactiviteiten, zijn de in sub b onder 1 t/m 4 genoemde activiteiten wel

toegestaan.

### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van lid [4.1](#) voor andere bedrijfsactiviteiten dan genoemd in de [Bijlage](#) van deze regels, met inachtneming van de volgende regels:
  1. een omgevingsvergunning kan worden verleend voor een bedrijfsactiviteit die niet behoort tot, of niet is genoemd in de

## Dobbeweg 20 te Voorschoten

betreffende categorie van de Staat van bedrijfsactiviteiten ([Bijlage](#)), mits de betreffende bedrijfsactiviteit naar de feitelijke aard en (milieu-)invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld met bedrijfsactiviteiten als genoemd in de betreffende categorie;

2. een omgevingsvergunning kan niet worden verleend voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.1](#), ten behoeve van de vestiging van andere bedrijfsactiviteiten, mits deze bedrijfsactiviteiten naar aard en omvang van de milieuhinder die zij veroorzaken, vergelijkbaar zijn met (of een geringere invloed hebben op de omgeving dan) bedrijfsactiviteiten die krachtens lid [4.1](#) rechtens zijn toegestaan.

### 4.6 Afwijken van de bouwregels

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - ontheffingsgebied' kan het bevoegd gezag in afwijking van het bepaalde in lid [4.2.1](#) sub c een omgevingsvergunning verlenen voor hogere gebouwen, mits:
1. het gebouw maximaal 3 meter hoger is dan volgens lid [4.2.1](#) sub c maximaal is toegestaan;
  2. na realisatie minimaal de helft van de gebouwen per aanduidingsvlak niet hoger is dan volgens lid [1](#) sub c maximaal is toegestaan;
  3. er geen onevenredige gevolgen optreden voor de lichttoetreding, privacy en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.
- b. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid [4.2.2](#) sub a onder 3 tot een bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke gelijk is aan de voor het betreffende bestemmingsvlak geldende maximum bouwhoogte zoals aangegeven in lid [4.2.1](#) sub c (tabel).
- c. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid [4.2.1](#) sub f voor een kortere afstand, indien dit uit oogpunt van de gebruiksmogelijkheden van de bestaande gebouwen aanvaardbaar kan worden geacht.

### 4.7 Wijzigingsbevoegdheid

#### 4.7.1 Wro-zone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen, naar de bestemming Tuin-2, indien de woonfunctie van de betreffende bedrijfswoning duurzaam is beëindigd en niet zal worden hervat. Hierbij gelden de volgende regels:

- a. de geluidafschermdende functie van de huidige bebouwing moet worden gehandhaafd, hetzij door bestaande of nieuwe bebouwing, hetzij door (tijdelijke of permanente) geluidschermen. In alle gevallen moet naadloos worden aangesloten op de aangrenzende gevels of geluidschermen ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm';

## Dobbeweg 20 te Voorschoten

- b. de primaire ontsluiting van het gebied mag niet (langer) plaatsvinden via de aangrenzende bestemming Tuin-2, uitgezonderd ontsluitingen voor langzaam verkeer en/of ten behoeve van hulp- en nooddiensten. ~~Burgemeester en wethouders zijn, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen, naar de bestemming Tuin-2, indien de functie van timmerfabriek duurzaam is beëindigd en niet zal worden hervat. Hierbij gelden de volgende regelde geluidafschermdende functie van de huidige bebouwing moet worden gehandhaafd, hetzij door bestaande of nieuwe bebouwing, hetzij door (tijdelijke of permanente) geluidschermen. In alle gevallen moet naadloos worden aangesloten op de aangrenzende gevels of geluidschermen ter plaatse van de aanduiding 'geluidschde primaire ontsluiting van het gebied mag niet (langer) plaatsvinden via de aangrenzende bestemming Tuin-2, uitgezonderd ontsluitingen voor langzaam verkeer en/of ten behoeve van hulp- en nooddiensten.~~

### 4.7.3 Wro-zone wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders zijn, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 3' te wijzigen, naar de bestemming Tuin-2, indien de woonfunctie van de betreffende bedrijfswoning duurzaam is beëindigd en niet zal worden hervat. Hierbij gelden de volgende regels:

- a. de geluidafschermdende functie van de huidige bebouwing moet worden gehandhaafd, hetzij door bestaande of nieuwe bebouwing, hetzij door (tijdelijke of permanente) geluidschermen. In alle gevallen moet naadloos worden aangesloten op de aangrenzende gevels of geluidschermen ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm';
- b. de primaire ontsluiting van het gebied mag niet (langer) plaatsvinden via de aangrenzende bestemming Tuin-2, uitgezonderd ontsluitingen voor langzaam verkeer en/of ten behoeve van hulp- en nooddiensten.



# 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