

# HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen

## NOORDWIJKERHOUT

### WALSERIJ 13F





NOORDWIJKERHOUT Huur: € 13.800,- per jaar exclusief B.T.W.  
WALSERIJ 13F

Zeer representatieve kantoorruimte van 68 m<sup>2</sup> (bg) en 68 m<sup>2</sup> op de verdieping. Deze moderne kantoorunit kan uiteraard ook als showroom of als werkruimte gebruikt worden. Voor het pand zijn 3 eigen parkeerplaatsen aanwezig.

## Locatie

In het moderne 'Businesspark Gravenpoort' (bedrijventerrein 'Gravendam' te Noordwijkerhout) gelegen eigentijdse kantoorunit.

## Oppervlakte beschrijving

Kantoorruimte begane grond: ca. 68 m<sup>2</sup>

Kantoorruimte 1e verdieping: ca. 68 m<sup>2</sup>

De genoemde oppervlakte betreft het Bruto Vloer Oppervlak (B.V.O.)

## Algemeen

Binnen het moderne businesspark Gravenpoort is maar een zeer beperkt aantal units aanwezig die volledig als kantoorruimte zijn uitgevoerd. De unit die wij hierbij aanbieden is één van deze schaarse eenheden. Het pand is goed geoutilleerd en heerlijk licht door de grote raampartijen.

## Indeling

Centrale entree met toiletgroep (heren- en damestoilet) en toegang tot de ruimte beneden die comfortabel aandoet door het grote glaskozijn aan de voorzijde en de vrije hoogte van circa 3,5 meter. De ruimte is uiteraard voorzien van een systeemplafond met verlichting, kabelgoten, een laminaatvloer, een pantry met vaatwasser en een kast ten behoeve van de server.

## 1e verdieping

Op deze verdieping is een aparte spreekkamer gecreëerd maar verder betreft het een 'open werkruimte'. Evenals op de begane grond is ook hier een systeemplafond met verlichting en een pantry aanwezig. De vloer bestaat deels uit laminaat en deels uit vloerbedekking. Ook deze ruimte is bijzonder licht en voelt aangenaam aan doordat er ramen over de volle breedte van het pand aanwezig zijn.

## Als bijzonderheid dient nog opgemerkt te worden dat

- de ruimte vanaf 1 januari 2025 beschikbaar is
- het pand is voorzien van een alarm
- alle ramen van het pand voorzien zijn van screens die zorgen voor een optimale zonwering
- het pand is voorzien van een Ziggo aansluiting voor snel en betaalbaar internet

- op eigen terrein drie parkeerplaatsen aanwezig zijn

## **Businesspark Gravenpoort**

Businesspark Gravenpoort heeft als onderdeel van het bedrijventerrein Gravendam een moderne en zeer representatieve uitstraling en is geschikt voor velerlei soorten bedrijven. Het Businesspark is ruim van opzet en goed bereikbaar (ook nabij N 206 en A 44) en voldoet aan alle eisen van deze tijd.

De mogelijkheid is aanwezig om een gedeelte van de 1e verdieping van de naastgelegen kantoorruimte erbij te huren. Deze ruimte is circa 35 m<sup>2</sup> groot. Deze ruimte is niet in de genoemde huursom opgenomen.

## **Extra info**

De huurprijs is exclusief energiekosten.

## **Huurovereenkomst**

Standaard ROZ-model huurovereenkomst voor Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW

## **Zekerheidsstelling**

Een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting voor huur alsmede over het totaal verschuldigde B.T.W.

## **Indexering**

Jaarlijks, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

De aangepaste huurprijs zal nimmer lager zijn dan de laatst geldende huurprijs.

## **Bestemming**

De huurder dient zich te conformeren aan het vigerende bestemmingsplan.

## **Algemeen**

- vestigings-, milieu- alsmede evt. bouwvergunning dienen door de huurders zelf schriftelijk te worden aangevraagd bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente.

- additionele eisen, onder andere op het gebied van de brandweereisen als gevolg van het verstrekken van vergunningen komen voor rekening van huurders.

# HEEMSKERK

## makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



NOORDWIJKERHOUT Huur: € 13.800,- per jaar exclusief B.T.W.  
WALSERIJ 13F

Zeer representatieve kantoorruimte van 68 m<sup>2</sup> (bg) en 68 m<sup>2</sup> op de verdieping. Deze moderne kantoorunit kan uiteraard ook als showroom of als werkruimte gebruikt worden. Voor het pand zijn 3 eigen parkeerplaatsen aanwezig.

Vraagprijs	€ 13.800,- per jaar excl. B.T.W.
Huursom	€ 13.800,- per jaar exclusief B.T.W.
Bouwjaar	2006
Perceeloppervlakte	105 m <sup>2</sup>
Aantal parkeerplaatsen	3
Voorzien woonruimte	Nee
Kantoorruimte v.v.	systeemplafond, verlichting, verwarming, toiletgroep, pantry, inbraakalarm

# HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



# HEEMSKERK

makelaardij

hypotheken | verzekeringen | investeringen



# HEEMSKERK

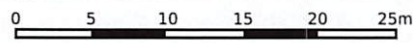
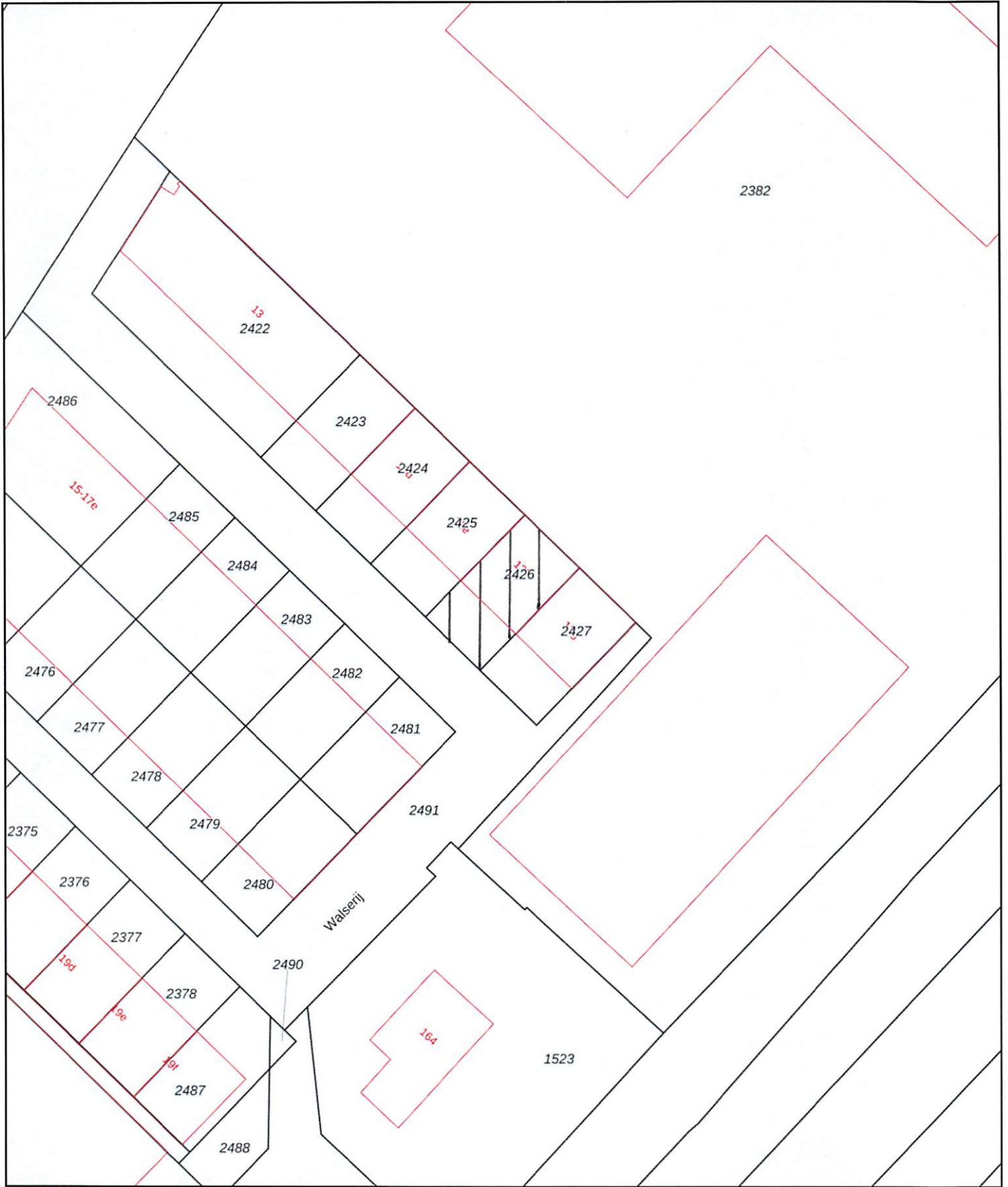
makelaardij


hypotheken | verzekeringen | investeringen



**KADASTRAAL PLAN**





<p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>25</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> 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 Noordwijkerhout</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 2426</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 september 2024  
 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.

## **KOPIE PLATTEGRONDEN**

7.28 m

1.98 m

3.23 m

1.28 m

1.35 m

2.50 m

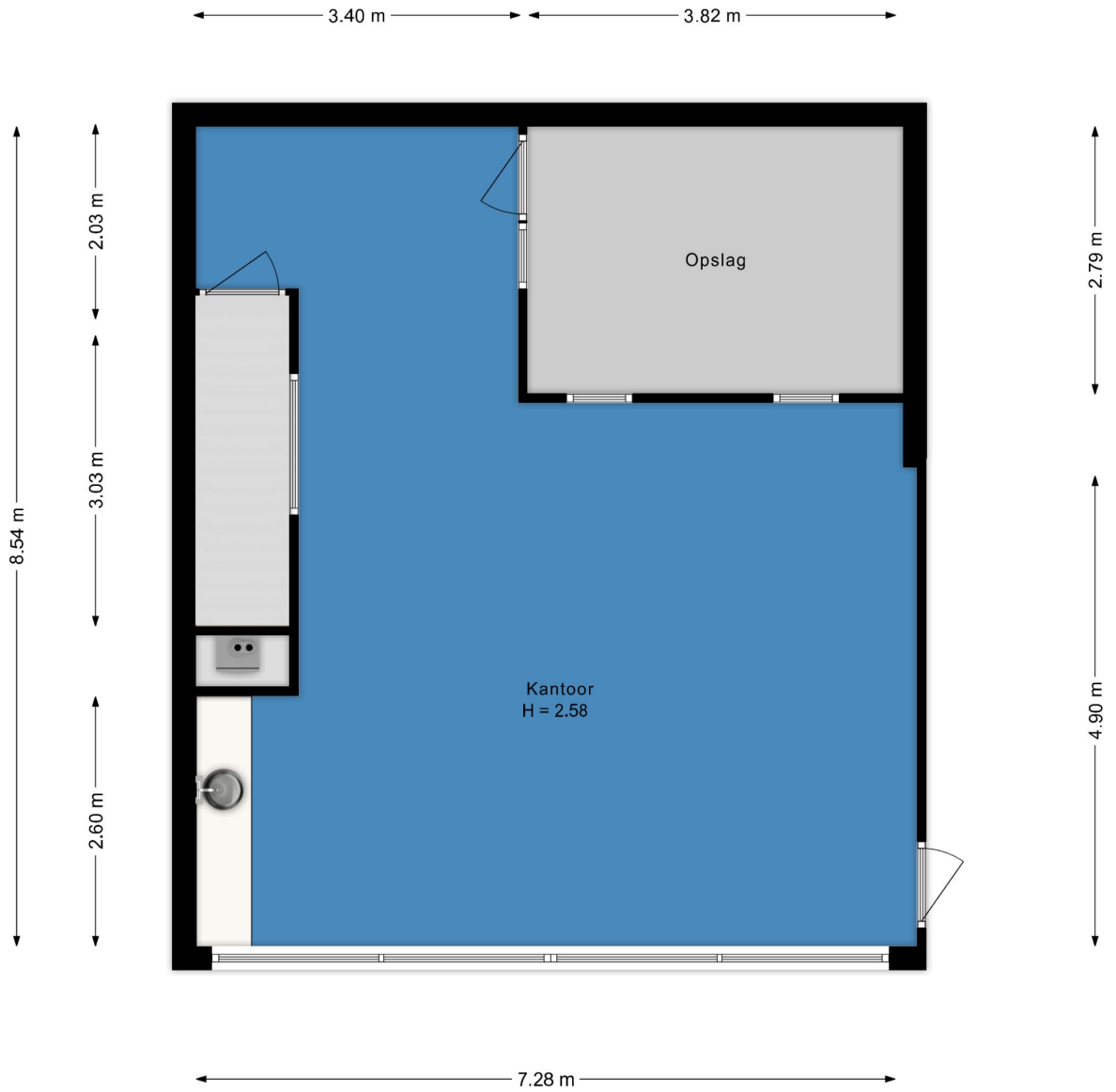
8.60 m



Bedrijfsruimte  
H = 2.95

Ingang

3.07 m 4.13 m



## BESTEMMINGSPLAN

GEMEENTE (5) PROVINCIE (26) RIJK (30)

**BESTEMMINGSPLANNEN**

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?

[OPEN KEUZEHULP](#)

**G** Paraplu Bestemmingsplan Parkeren en Wonen  
bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2018-09-27)

**G** Bedrijventerrein Gravendam 2013  
bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2013-06-27)

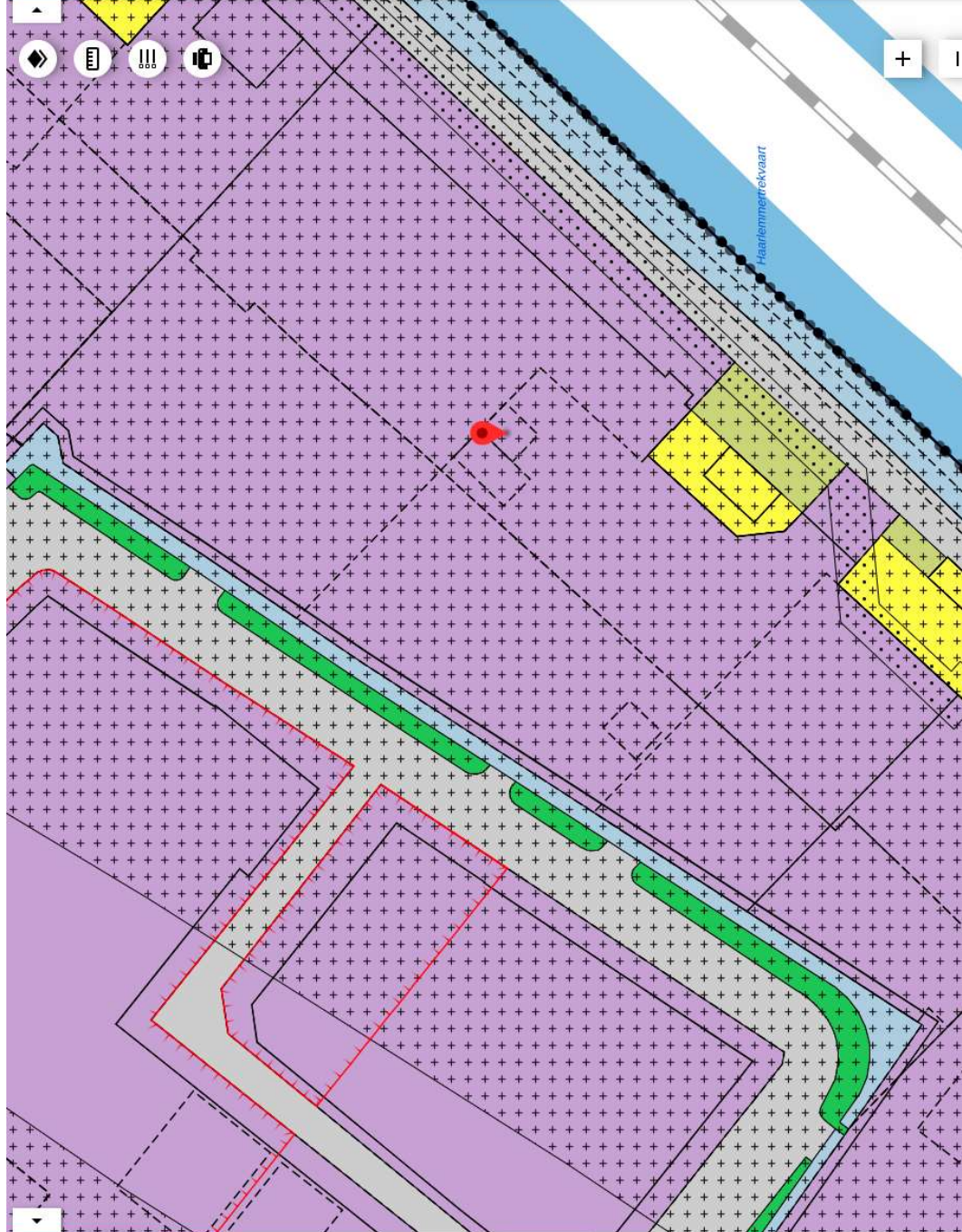
**STRUCTUURVISIES**

**G** Omgevingsvisie Noordwijk  
structuurvisie ontwerp (2020-09-24)

**G** Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016  
structuurvisie vastgesteld (2016-06-16)

**G** structuurvisie Noordwijkkerhout  
structuurvisie vastgesteld (2010-02-25)

[Verberg plannen](#)



PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

94246, 473561

Enkelbestemming  
Bedrijventerrein

Dubbelbestemming  
Waarde - Archeologie - 2

Bouwvlak

Functieaanduiding  
bedrijf tot en met categorie 2

Functieaanduiding  
kantoor

Maatvoering  
maximum bouwhoogte: 12 m

## Artikel 3 Bedrijventerrein

- [3.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [3.2 Bouwregels](#)
- [3.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [3.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [3.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [3.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijven tot en met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': bedrijven tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1': bedrijven tot en met categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 1': tevens een indoorspeeltuin;
- ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 2 t/m - 8': tevens een bedrijfsactiviteit met de SBI-code zoals hierna in de tabel genoemd, uit ten hoogste de voor deze bedrijfsactiviteit in de tabel aangegeven categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein':

aanduiding	SBI-code	uit ten hoogste milieucategorie
specifieke vorm van bedrijventerrein- 2	151 4	3.2
specifieke vorm van bedrijventerrein- 3	29	4.1
specifieke vorm van bedrijventerrein- 4	2222	3.2
specifieke vorm van bedrijventerrein- 5	45 A	3.1
specifieke vorm van bedrijventerrein- 6	162	3.1 / 3.2
specifieke vorm van bedrijventerrein- 7	203	3.1 / 3.2
specifieke vorm van bedrijventerrein- 8	9002.1B	4.2

- ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning': tevens een kookstudio;

- h. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer': tevens perifere detailhandel;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens kantoren;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': uitsluitend een nutsvoorziening;
- k. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel - 1 t/m 4': tevens detailhandel in de in onderstaande tabel opgenomen branches:

aanduiding	branche
specifieke vorm van detailhandel - 1	meubelbedrijven en detailhandel in keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi's
specifieke vorm van detailhandel - 2	bouwmarkt
specifieke vorm van detailhandel - 3	tuincentra
specifieke vorm van detailhandel - 4	kringloopwinkel

- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - sportschool': tevens een sportschool;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG': tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met uitzondering van lpg, met daarbij behorende andere detailhandel en een autowasstraat;
- n. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen.

### 3.2 Bouwregels

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

#### 3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- d. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste 70% van het bouwvlak;
- e. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 1,5 m;



- f. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m.

### **3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- a. van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied en voorerf 1 m;
- b. van erf- en terreinafscheidingen elders 2 m;
- c. van gevelreclame en losse aanduidingsborden 2,5 m met dien verstande dat binnen de zone van 30 m van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - landschappelijke inpassing' geen reclameaanduiding op het dak of de dakrand zijn toegestaan;
- d. van lichtmasten en vlaggenmasten 9 m;
- e. van vrijstaande antenne-installaties anders dan ten behoeve van mobiele telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekast 15 m;
- f. van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes, 5 m;
- g. van antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie, niet zijnde schotelantenne-installaties, die op of aan bouwwerken worden gebouwd 5 m;
- h. van schotelantennes, ongeacht of zij op of aan bouwwerken worden gebouwd 3 m;
- i. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 m.

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, met het oog op intensief ruimtegebruik, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bebouwingspercentage als bedoeld in lid 3.2.1 tot een maximum van 85% ten behoeve van, al of niet onder peil, te integreren parkeervoorzieningen.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- e. een bedrijfsgebonden kantoor is toegestaan met een bedrijfsvloeroppervlakte dat minder bedraagt dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 3.000 m<sup>2</sup>;
- f. zelfstandige horeca is niet toegestaan; horeca als onderdeel van de bedrijfsvoering is wel toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen, zonder lpg' bedraagt de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandel ten hoogste 125 m<sup>2</sup>;
- h. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- i. webwinkels zijn niet toegestaan.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.5.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 3.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste twee categorieën hoger dan in lid 3.1 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 categorieën, zoals in lid 3.1 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 3.1 genoemd.

#### **3.5.2 wro-zone - ontheffingsgebied**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied' bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van de volgende functies:

- a. perifere detailhandel onder de volgende voorwaarden:
  1. de parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgelost;
  2. de vestiging leidt niet tot nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen;
  3. nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
  4. de totale omvang van perifere detailhandel bedraagt niet meer dan 10% van de totale oppervlakte van het bedrijventerrein;
  5. het vestigingsverzoek met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup> gaat vergezeld van een distributieplanologisch onderzoek. Uit het onderzoek moet blijken dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Tevens is advies nodig van het Regionaal Economisch Overleg (REO);
- b. care en leisure onder de volgende voorwaarden:
  1. de bedrijfsvloeroppervlakte van een vestiging in care of leisure bedraagt tenminste 500 m<sup>2</sup>;
  2. de parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgelost;
  3. nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

#### **3.5.3 Afwijken voor nevenassortimenten bij perifere detailhandel**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 of 3.5.2 voor het toestaan van detailhandel in het nevenassortiment bij perifere detailhandel, onder de volgende voorwaarden:

- a. het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment;
- b. het nevenassortimentsdeel neemt niet meer ruimte in beslag dan 20% van de verkoopvloeroppervlakte;
- c. uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur;

- d. er is advies gevraagd van het Regionaal Economisch Overleg (REO).

### **3.5.4 Afwijken voor zelfstandige kantoren**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 ten behoeve van het vestigen of uitbreiden van zelfstandige kantoren onder de volgende voorwaarden:

- a. het betreft een kantoor met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup> per gebouw of een kantoor met een lokaal verzorgingsgebied;
- b. het gaat niet om een kantoor met een baliefunctie (dienstverlening);
- c. het gaat niet om een locatie op of direct aangrenzend aan milieucategorie 3.2 en hoger;
- d. er moet voldaan worden aan de parkeernorm voor kantoren.

## **3.6 Wijzigingsbevoegdheid**

### **3.6.1 Wijzigingsbevoegdheid voor Bevi-inrichtingen**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' zodanig wijzigen dat Bevi-inrichtingen zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de 10<sup>-6</sup>-contour voor het plaatsgebonden risico of – indien van toepassing – de afstand, zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Bevi<sup>o</sup> artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, is gelegen:
  - 1. binnen het bouwperceel van de Bevi-inrichting;
  - 2. op gronden met de bestemming Verkeer, Groen of Water;
- b. in de toelichting bij het wijzigingsbesluit dient een verantwoording te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting.

### **3.6.2 Wijzigingsbevoegdheid bedrijfswoning**

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden waarvoor de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'bedrijfswoning' geldt wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein' zonder de aanduiding 'bedrijfswoning'.

### **3.6.3 Wijzigingsbevoegdheid seksinrichting**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' wijzigen dat de vestiging van seksinrichtingen is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het geen raam- of straatprostitutie betreft;
- b. het geen horecabedrijf betreft tenzij de horecafunctie een ondergeschikt onderdeel is van de seksinrichting;
- c. de brutovloeroppervlakte maximaal 250 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. burgermeester en wethouders kunnen voorwaarden stellen aan de maximumoppervlakte van de activiteiten;
- e. de aard van de activiteit, te weten een overwegende avond- of nachtactiviteit;
- f. de openbare orde niet in het geding komt;

- g. verkeers-, sociale- en brandveiligheid;
- h. op de bij een detailhandelsbedrijf behorende gronden zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig;
- i. er ontstaat geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk in de omgeving.