

**TE HUUR /  
TE KOOP**

**Nieuwenhuizenweg 3 te Leiden**



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

## Nieuwenhuizenweg 3 te Leiden

<b>Object</b>	<p>Solitair en energiezuinig kantoor- / bedrijfsgebouw (energielabel A+ o.a. door zonnepanelen) gelegen als "eyecatcher" aan de entree van bedrijventerrein Roomburg. Het gebouw van ca. 1.120 m<sup>2</sup> is gelegen aan de hoofdkruising van het terrein en is daardoor direct herkenbaar. De ruimte is verdeeld over 2 vloeren inclusief opslag- / bedrijfsruimte met op eigen terrein parkeren.</p> <p>Uitstekend gelegen op bedrijventerrein Roomburg aan de rand van Leiden, met een directe ligging aan de Rijksweg A-4, N11 en toekomstige Rijnlandroute. Het bedrijventerrein Roomburg omvat diverse bedrijfsfuncties, waaronder distributie, productie, techniek en dienstverlening.</p>												
<b>Locatie</b>	<p>Gelegen op 10 minuten van Schiphol en Den Haag, aan de rand van het Groene Hart. Het bedrijventerrein Roomburg is compleet voorzien met buslijn over het terrein en Station Leiden Lammenschans op korte afstand.</p> <p>Roomburg ligt ingeklemd tussen park Cronesteijn en park De Bult, met aan de noordzijde het Rijn-Schiekanaal. Een mooiere plek om te werken is bijna niet denkbaar.</p>												
<b>Oppervlak</b>	Ca. 1.120 m <sup>2</sup> verdeeld over 2 bouwlagen.												
<b>Wijze van oplevering</b>	<p>Het object wordt in huidige staat opgeleverd, voorzien van:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Eigen entree;</li><li>- Overheaddeur;</li><li>- Systeemplafond met LED-verlichting;</li><li>- Sanitaire voorzieningen;</li><li>- Keukenblok (2x);</li><li>- Verwarming middels radiatoren;</li><li>- Mechanische ventilatie;</li><li>- Te openen ramen.</li></ul>												
<b>Bestemming/gebruik</b>	'Bedrijf', zie ook bijlage. Voor verdere informatie en exacte gebruiksmogelijkheden verwijzen wij u naar de gemeente Leiden.												
<b>Kadastrale gegevens</b>	<table><tr><td>Gemeente</td><td>:</td><td>Leiden</td></tr><tr><td>Sectie</td><td>:</td><td>T</td></tr><tr><td>Nummer</td><td>:</td><td>6149</td></tr><tr><td>Groot</td><td>:</td><td>1.120 m<sup>2</sup></td></tr></table> <p>Betreft in erfpacht uitgegeven grond (zie bijlagen).</p>	Gemeente	:	Leiden	Sectie	:	T	Nummer	:	6149	Groot	:	1.120 m <sup>2</sup>
Gemeente	:	Leiden											
Sectie	:	T											
Nummer	:	6149											
Groot	:	1.120 m <sup>2</sup>											
<b>Vraagprijs</b>	€ 1.750.000,- k.k.												
<b>Huurvoorwaarden</b>													
Vraaghuurprijs kantoor	€ 120,00 per m <sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.												
Vraaghuurprijs parkeren	€ 500,00 per parkeerplaats per jaar, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.												
<b>Servicekosten</b>	Niet van toepassing.												



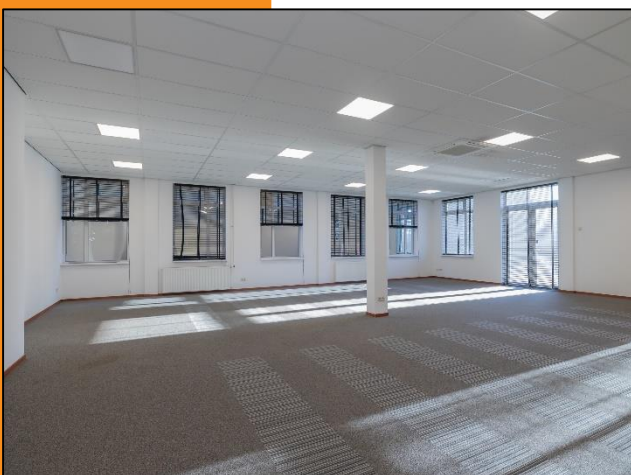
## Nieuwenhuizenweg 3 te Leiden

Huurtermijn	5 jaar + 5 verlengingsjaren.
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.
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.
Energielabel	Het pand beschikt over Energielabel A+.
Parkeervoorzieningen	Het object beschikt over ongeveer 16 parkeerplaatsen op eigen terrein.



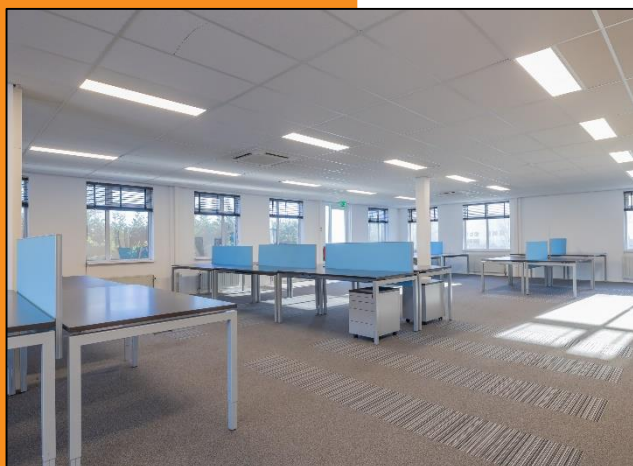
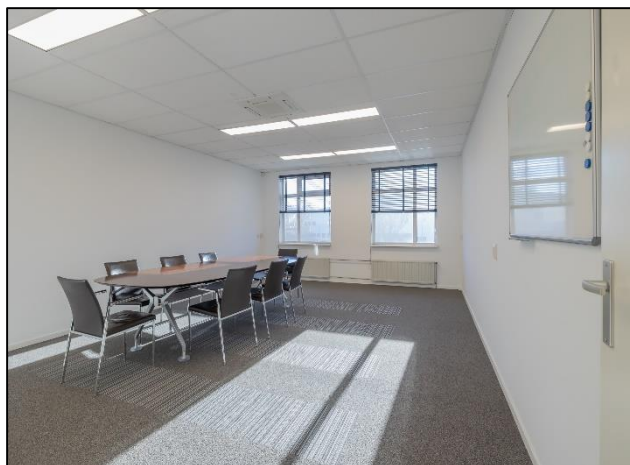
# Nieuwenhuizenweg 3 te Leiden

Foto's



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

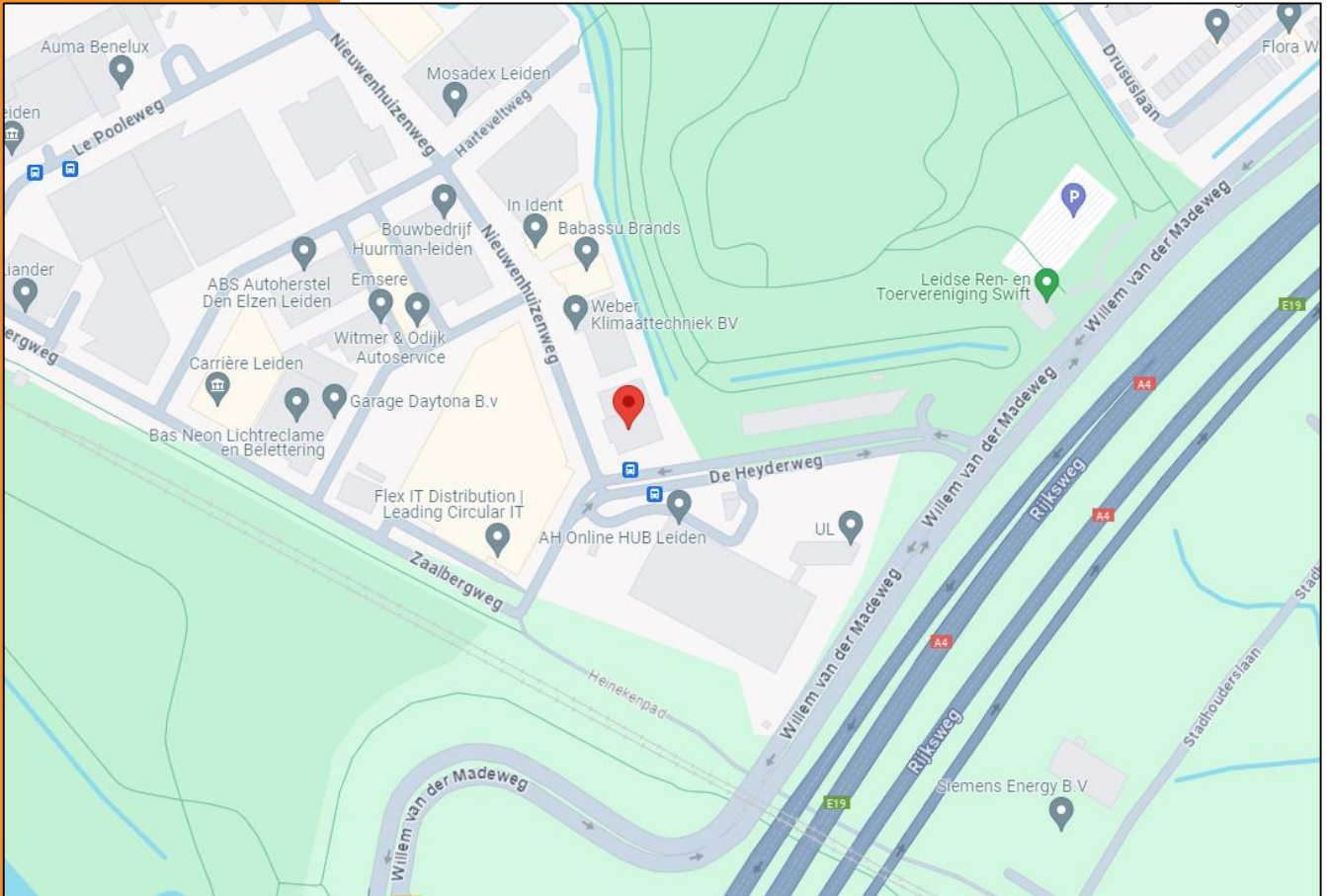
## Nieuwenhuizenweg 3 te Leiden



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Nieuwenhuizenweg 3 te Leiden

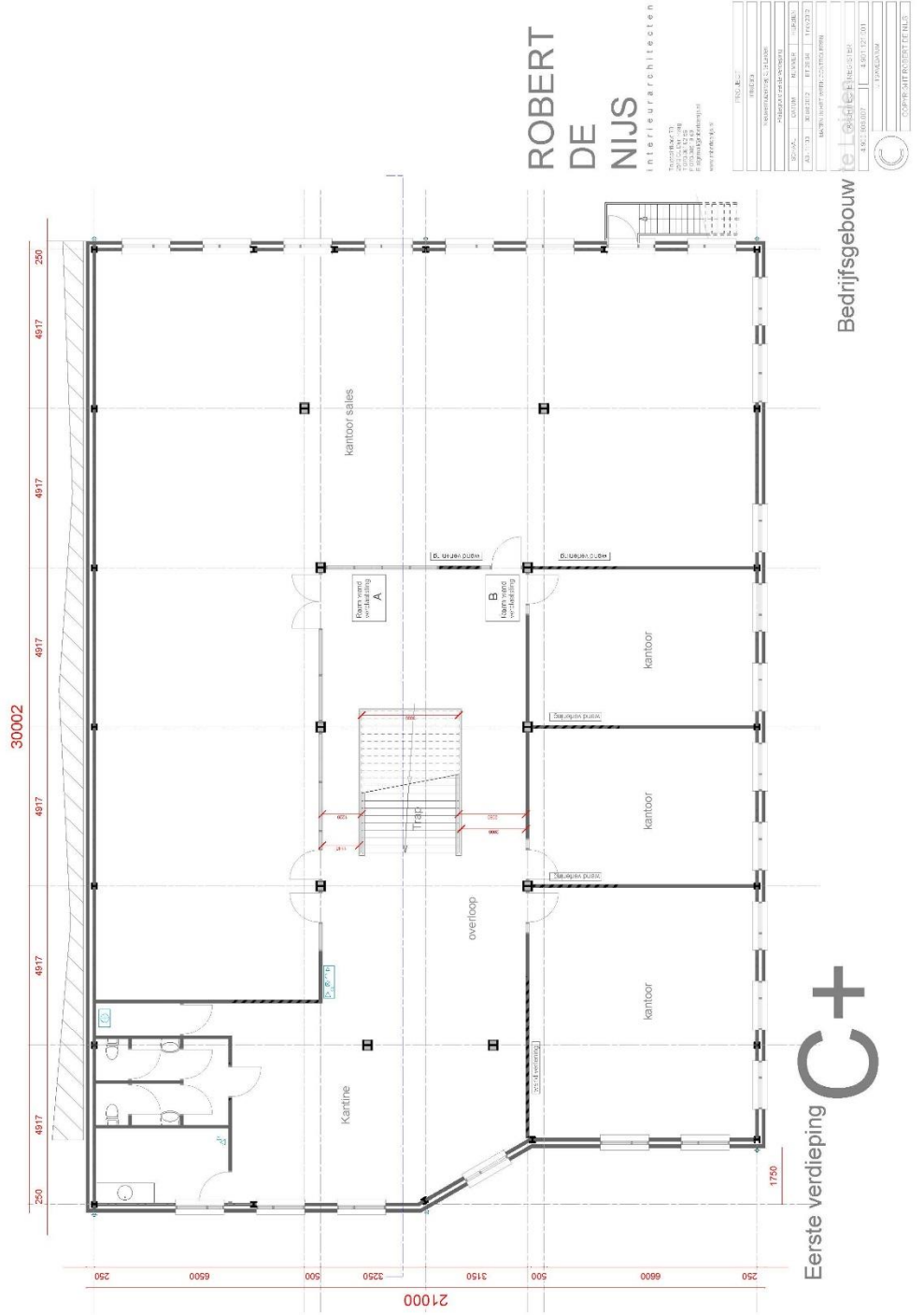
## Locatie



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ



# Nieuwenhuizenweg 3 te Leiden

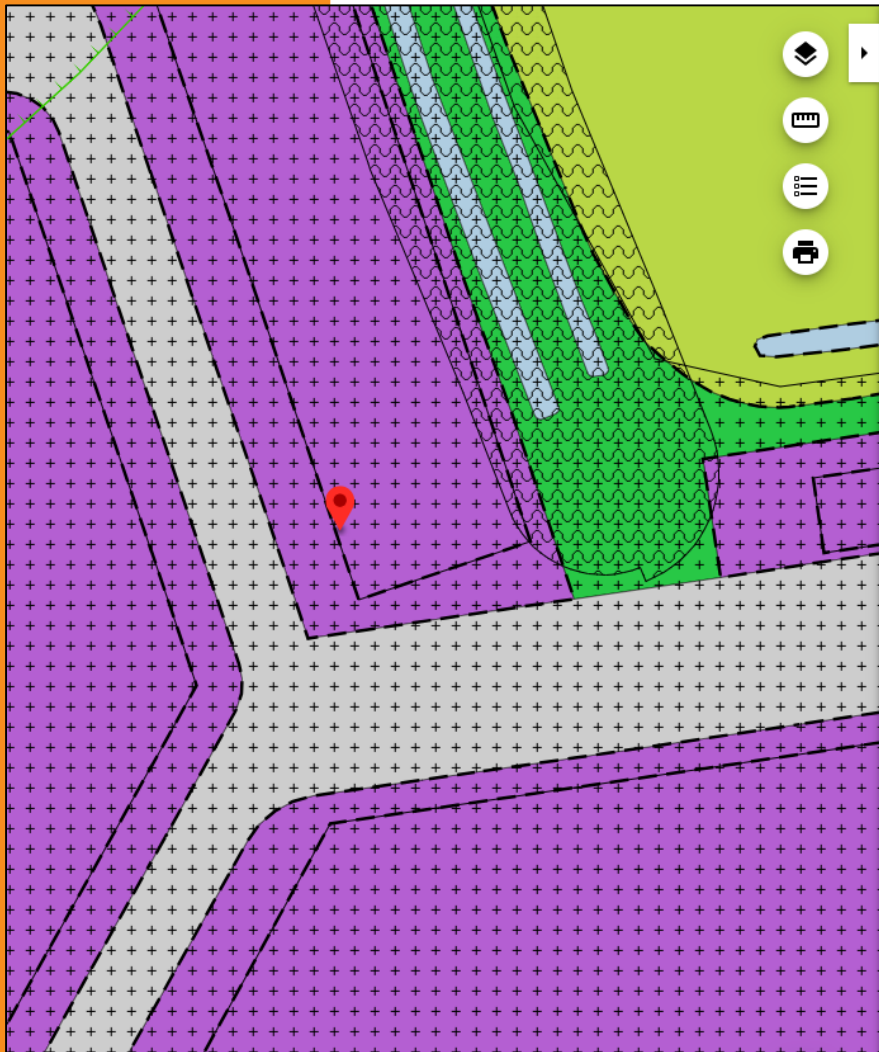


**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ



# Nieuwenhuizenweg 3 te Leiden

## Bestemmingsplan



**Roomburg**  
gemeente Leiden  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2013-03-14)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

94820.3, 462029.6

- Enkelbestemming**  
Bedrijf
- Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologie 5
- Bouwvlak
- Funcieaanduiding  
bedrijf tot en met categorie 4.2
- Maatvoering  
maximum bouwhoogte: 15 m



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Nieuwenhuizenweg 3 te Leiden

## Artikel 3 Bedrijf

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

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 ([staat van bedrijfsactiviteiten](#)) onder de:
  1. milieucategorieën 1 en 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
  2. milieucategorieën 1 tot en met 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
  3. milieucategorieën 1 tot en met 4.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2';

met uitzondering van:

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. Bevi-inrichtingen;
- c. zelfstandige kantoren;
- d. bedrijfsgebonden, niet zelfstandige kantooruimte;
- e. bedrijfswoningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- f. opslag en uitstalling;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- a. parkeervoorzieningen;
- b. laad- en losvoorzieningen;
- c. ondersteunende horeca ten dienste van de hoofdbestemming;
- d. ondersteunende sportvoorzieningen ten dienste van de hoofdbestemming;
- e. tuinen;



## Nieuwenhuizenweg 3 te Leiden

- f. verhardingen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Bouwen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden opgericht;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 meter,
- e. in afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte van een vlaggenmast niet meer bedragen dan 6 meter, waarbij het aantal vlaggenmasten per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 1;
- f. in afwijking van het bepaalde onder c gelden voor het bouwen van vrijstaande reclameborden c.q. reclamezuilen de volgende regels:
  - 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1,50 meter.
  - 2. de breedte mag niet meer bedragen dan 0,40 meter.
  - 3. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 0,50 m<sup>2</sup>.
  - 4. het aantal reclameborden c.q. reclamezuilen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 1, met dien verstande dat bij hoekpercelen aan elke perceelszijde 1 reclamebord c.q. reclamezuil is toegestaan tot een totaal van maximaal 2.
- g. indien de bestaande hoogten meer bedragen dan maximaal is toegestaan op grond van het bepaalde onder c tot en met f, dan betreffen de bestaande hoogten de maximale hoogten;

#### 3.2.2 Bouwen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen en overkappingen mogen niet buiten het bouwvlak worden gebouwd.



## Nieuwenhuizenweg 3 te Leiden

- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van een vlaggenmast mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. voor het bouwen van vrijstaande reclameborden c.q. reclamezuilen gelden de volgende regels:
  - 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1,50 meter.
  - 2. de breedte mag niet meer bedragen dan 0,40 meter.
  - 3. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 0,50 m<sup>2</sup>.
  - 4. het aantal reclameborden c.q. reclamezuilen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 1, met dien verstande dat bij hoekpercelen aan elke perceelszijde 1 reclamebord c.q. reclamezuil is toegestaan tot een totaal van maximaal 2.
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

### 3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, het aantal en de situering van parkeerplaatsen en de inrichting van een perceel, indien dit noodzakelijk is ten behoeve van de bezonningssituatie, (bestaande) boombeplanting, de ligging van leidingen en dergelijke, dan wel indien dit uit een oogpunt van stedenbouwkundige of ruimtelijk/functionele kwaliteit wenselijk is.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

#### 3.4.1 Algemene criteria afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen, mits:

- a. dit aanvaardbaar is binnen de stedenbouwkundige structuur en karakteristiek van de omgeving;
- b. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

- a. onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van detailhandel.
- b. opslag en uitstalling zijn uitsluitend toegestaan achter de voorgevellijn van gebouwen.



## Nieuwenhuizenweg 3 te Leiden

- c. bedrijfsgebonden niet-zelfstandige kantoorruimte is toegestaan, met dien verstande dat de hiervoor gebruikte oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50% van het totale bedrijfsoppervlak tot een maximum van 3000 m<sup>2</sup>.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [3.1](#) onder a voor het toestaan van een bedrijf dat niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorie(ën);
- b. lid [3.1](#) onder a voor het toestaan van een bedrijf dat voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie dan is toegestaan op de betreffende gronden, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorie(ën)



# 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;
- huurprijsherzieningen;
- 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](mailto:info@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl)

**funda** in business

Bezoek ook onze website:

[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