

TE HUUR

Rooseveltstraat 48 te Leiden



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Rooseveltstraat 48 te Leiden

Object

PER DIRECT BESCHIKBAAR!

Hoogwaardige multifunctionele bedrijfsruimte (Energie label A+) van in totaal ca. 1.250 m² met moderne geklimatiseerde kantoren; gelegen op een zeer goede locatie op bedrijventerrein 'Roosevelt' te Leiden. Deze bedrijfshal maakt onderdeel uit van het representatieve bedrijvencomplex 'Hall Street'. Deze straat staat bekend als de beste bedrijvenstraat van de Leidse regio! Dit bedrijvencomplex is afsluitbaar middels een automatisch entreehek. De bedrijfsruimte is zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde bereikbaar. Het terrein is ook over water bereikbaar aan achterzijde (Trekvlief met aansluiting op het Rijn-Schiekanaal).

De bedrijfshal beschikt over een vrije overspanning (22,5 meter) en een nokhoogte van 9 meter alsmede een hoge vloerbelasting (3.000 kg/m²). De kantoren (inclusief kantine met keuken) zijn hoogwaardig afgewerkt. Verder maakt het onroerend goed deel uit van een actieve VvE met adequaat beheer. Signing/Reclame is mogelijk aan voorzijde van het complex én op representatieve panelen boven de brede luifel.

In de directe omgeving van het object zijn onder andere Huurmaat, Picnic, Isero, Toolstation, Würth, Noordman en Sligro gevestigd. Deze toplocatie geeft ook uw onderneming alle ruimte, en is als vestigingsadres een absolute meerwaarde op uw visitekaartje. Wij nodigen u graag uit voor een bezichtiging ter plaatse!

Bereikbaarheid

Het geheel heeft een ideale ligging tussen het centrum van Leiden en Rijksweg A4 en is per eigen vervoer uitstekend bereikbaar via de Rijkswegen A4 en A44 alsmede de Provinciale wegen N206 en N11. Tevens is het onroerend goed bereikbaar middels doorgaand vaarwater.

De bereikbaarheid per openbaar vervoer is als goed te typeren. Diverse bushaltes zijn gesitueerd in de directe omgeving van het object. Tevens is NS Station Lammenschans op loopafstand gelegen.

Locatie

Bedrijventerrein 'Roosevelt' in Leiden.

Oppervlak

Deze multifunctionele geschakelde bedrijfsruimte heeft in totaal een oppervlakte van ca. 1.250 m² en is als volgt ingedeeld:

Begane grond:

- Ca. 860 m² bedrijfsruimte;
- Ca. 195 m² kantoorruimte.

1e Verdieping:

- Ca. 195 m² kantoorruimte (incl. keuken/kantine);
- Optioneel: gebruik van bestaande (wand)stellingen in de bedrijfshal (extra aanwezig, maar ook eenvoudig door verhuurder te laten demonteren).

Parkeervoorzieningen

De bedrijfshal beschikt in de volle breedte van het object over zes eigen parkeerplaatsen aan de voorzijde waar vrij kan worden geparkeerd. Parkeren aan de achterzijde van het object is tevens bespreekbaar. Aan voorzijde bevindt zich tevens een laadpaal (t.b.v. auto's).



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Rooseveltstraat 48 te Leiden

Wijze van oplevering

Het onroerend goed wordt opgeleverd in de huidige staat (aanpassingen zijn bespreekbaar) en beschikt onder andere over:

Bedrijfsruimte:

- betonnen vloer (3.000 kg/m²);
- vrije hoogte 9 meter in de nok;
- elektrisch bedienbare overheaddeur ;
- direct gestookte heaters;
- lichtstraten met elektrisch bedienbare ramen;
- verlichtingsarmaturen;
- volledig vrije overspanning (22,5 meter);
- optioneel: stellingen (te huur c.q. ter overname);

Kantoorruimten:

- diverse kantoor- en vergaderruimten;
- geëquiperde keuken/kantine (met trappen bereikbaar vanuit kantoor en bedrijfshal);
- airconditioning;
- cv-verwarming.

Bestemming/gebruik

'Bedrijventerrein' zie ook bijlage. Voor verdere informatie en exacte gebruiksmogelijkheden verwijzen wij u naar de gemeente Leiden.

Huurvoorwaarden

Vraaghuurprijs

€ 95.000,- per jaar, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting (in het geval van een 10-jarig huurcontract).

Servicekosten

Volgt.

Huurtermijn

Bij voorkeur 10 jaar (5 jaar + telkens 5 optiejaar is tevens bespreekbaar).

Huurprijsbetaling

Per kwartaal 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

Per direct beschikbaar.

Energie label

Het object beschikt over energielabel A+.



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Rooseveltstraat 48 te Leiden

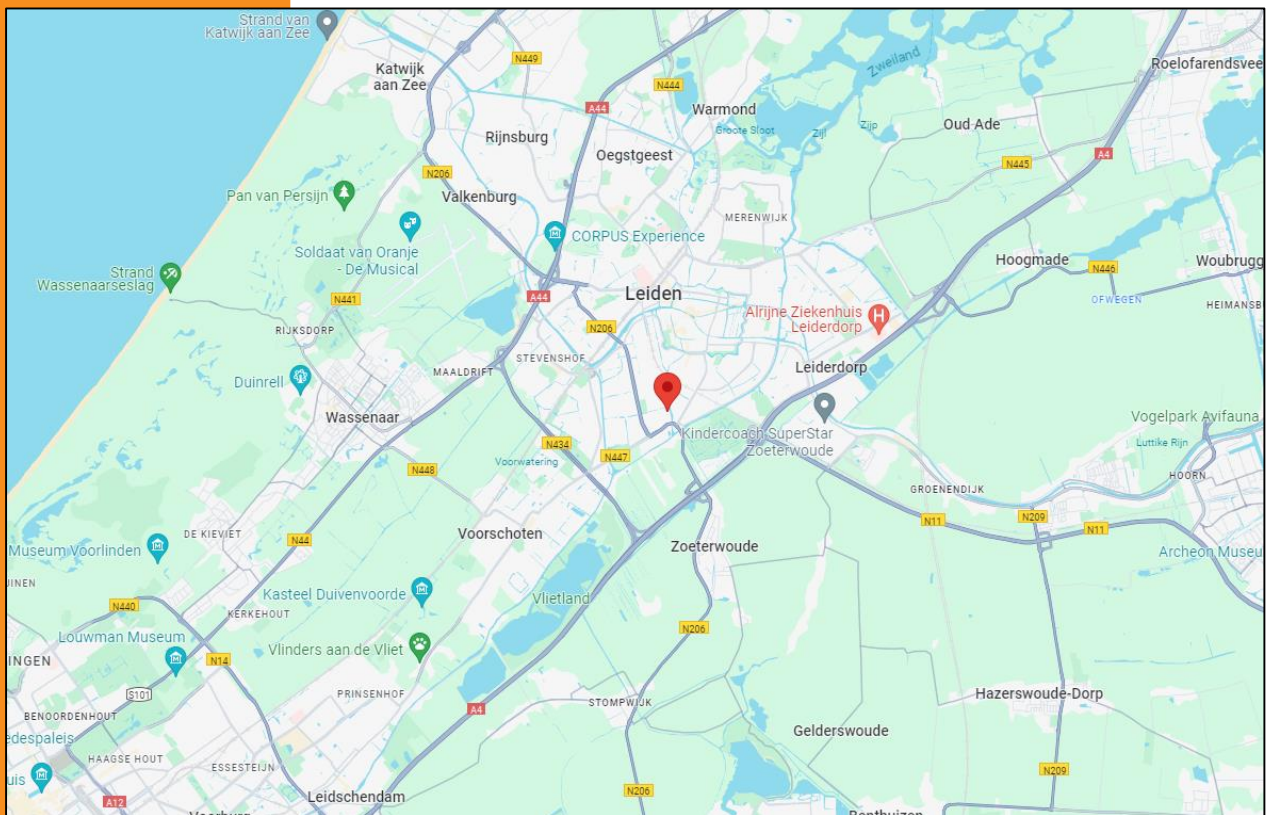
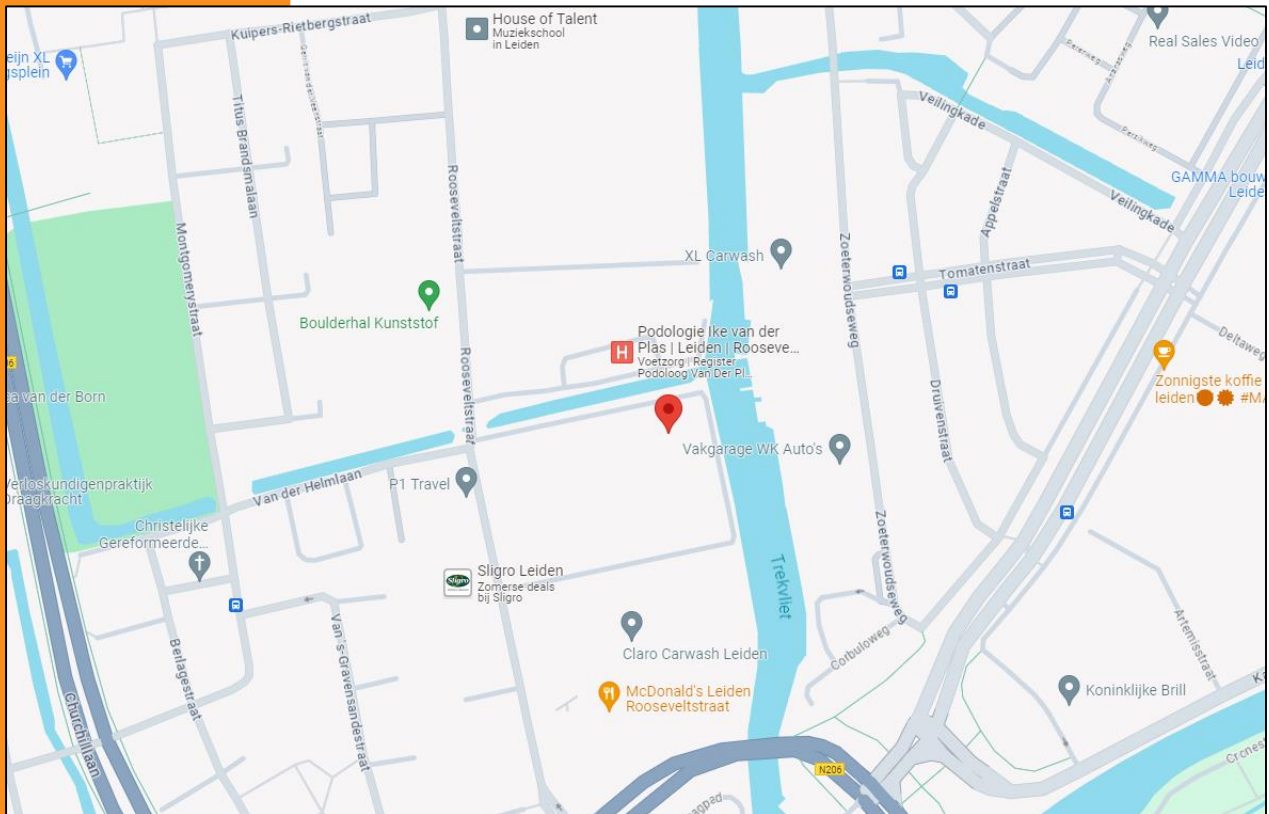
Foto's



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Rooseveltstraat 48 te Leiden

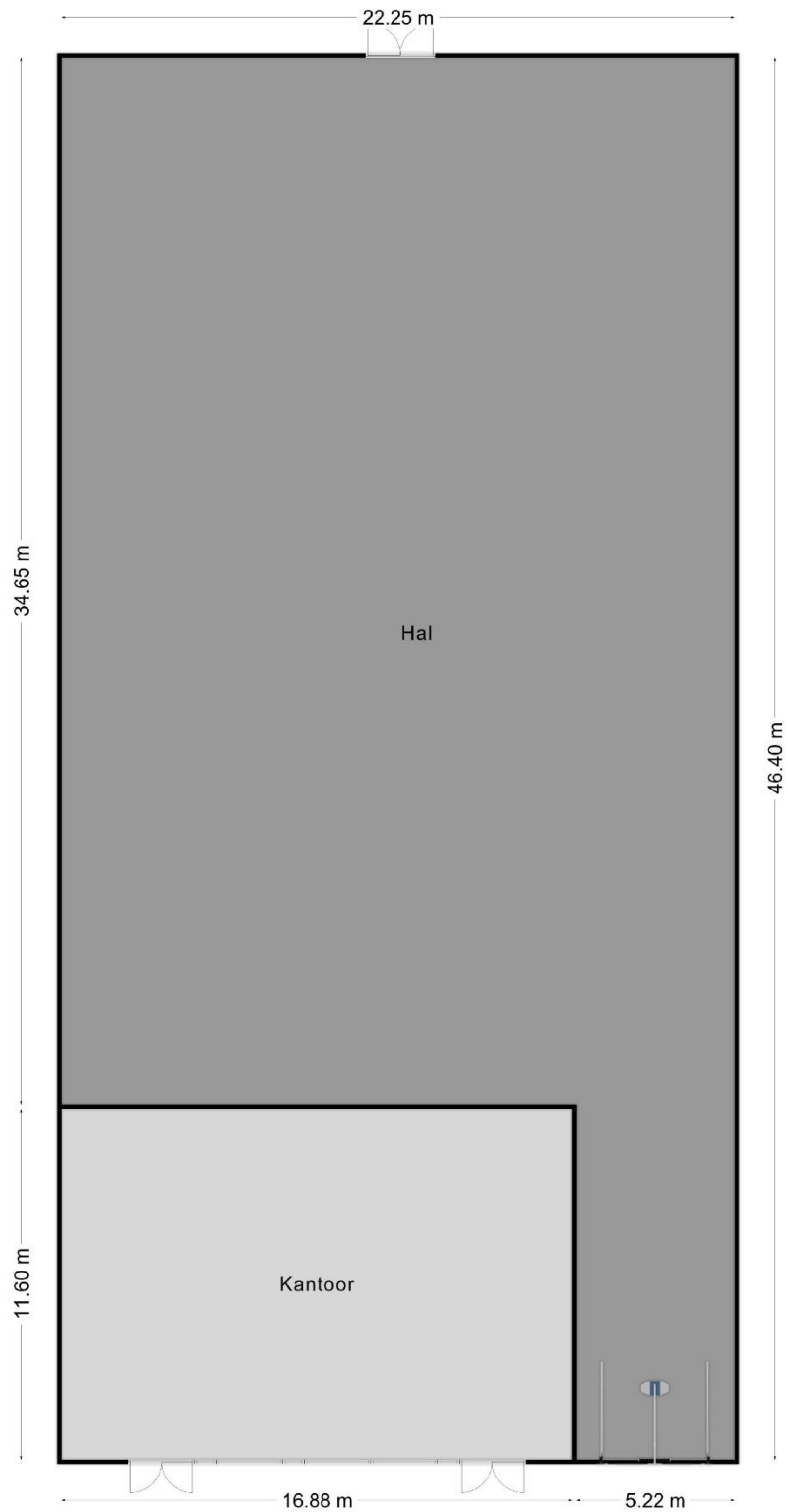
Locatie



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Rooseveltstraat 48 te Leiden

Plattegrond

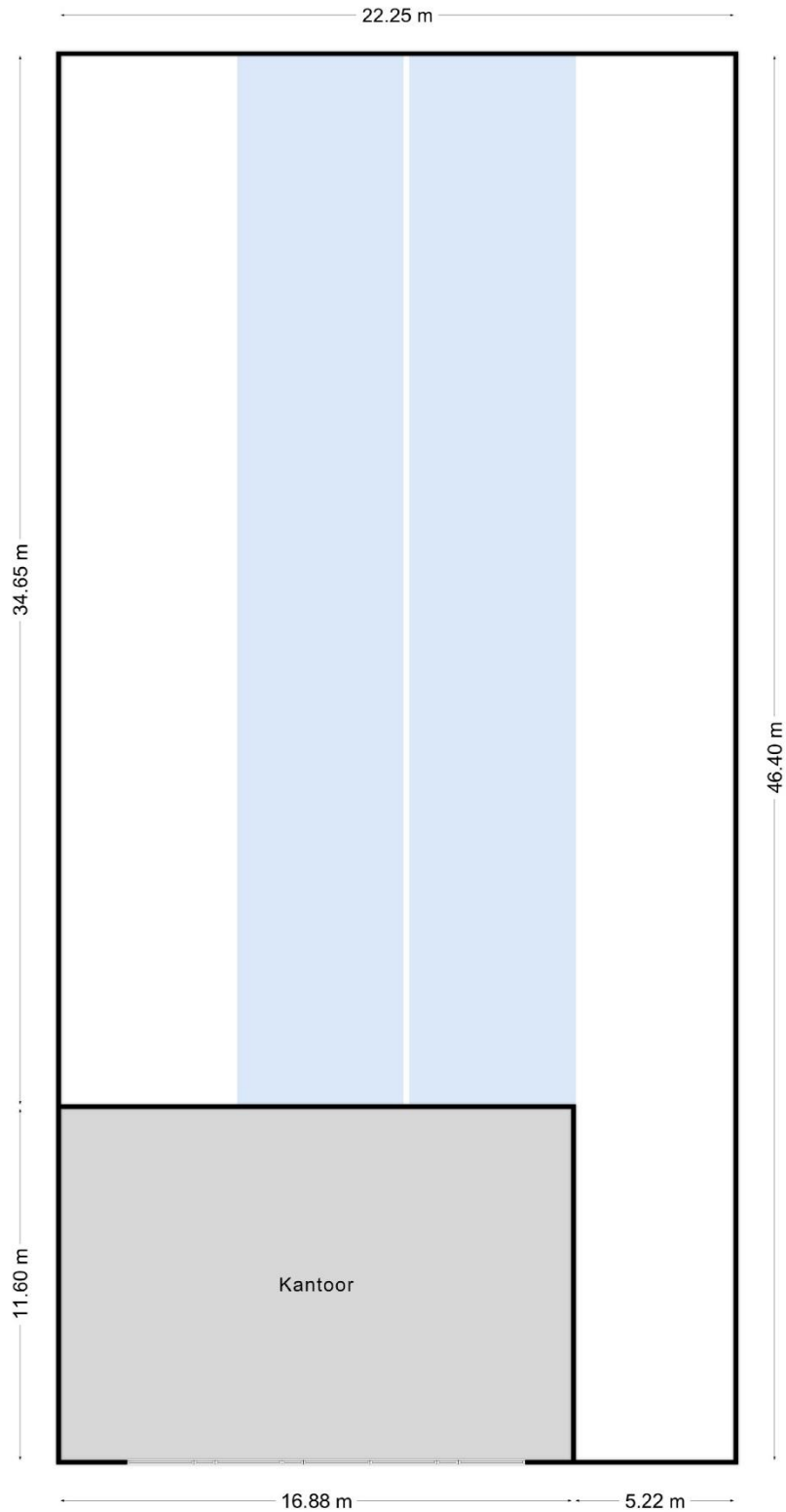


Rooseveltstraat 48 te Leiden
Begane grond
Indeling/maatvoering kan afwijken



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Rooseveltstraat 48 te Leiden



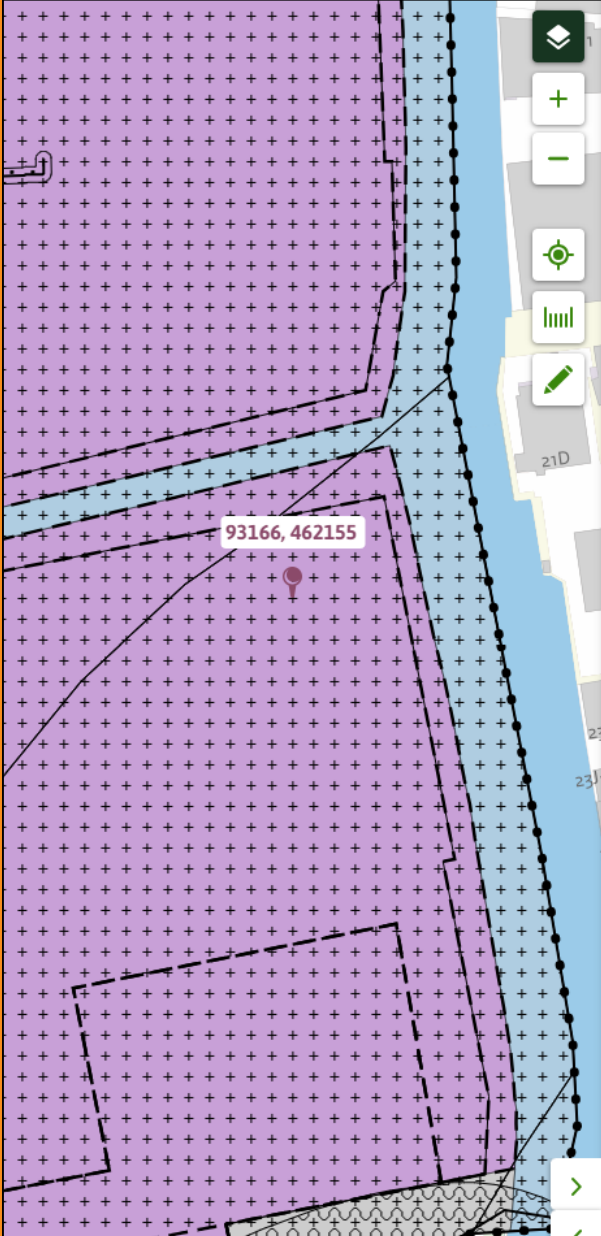
Rooseveltstraat 48 te Leiden
1e verdieping
Indeling/maatvoering kan afwijken




Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Rooseveltstraat 48 te Leiden



Bestemmingsplan




Zuidwest
Bestemmingsplan Gemeente Leiden
meer kenmerken 
vastgesteld 15-06-2017 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen
Gerelateerd Overig


Bestemmingsvlakken (2)

-  **Waarde - Archeologie 5** >
-  **Bedrijventerrein** >





Bouwvlakken (1)

-  **bouwvlak**

Funcieaanduidingen (1)

-  **bedrijf tot en met categorie 3.2**

Maatvoeringen (2)

-  **Maximum bouwhoogte (m) (1)**
 -  **Maximum bouwhoogte (m): 16**
-  **Maximum goothoogte (m) (1)**
 -  **Maximum goothoogte (m): 12**



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Rooseveltstraat 48 te Leiden

Artikel 6 Bedrijventerrein

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de:
 1. milieucategorie 1 en 2;
 2. milieucategorie 1, 2, 3.1 en 3.2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';

met uitzondering van:

- geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 - Bevi-inrichtingen;
 - zelfstandige kantoren;
- b. tevens een groothandel in groente en fruit, ter plaatse van de aanduiding 'groothandel';
 - c. tevens een seksinrichting, ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting';
 - d. tevens zakelijke dienstverlening en kantoren, ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
 - e. tevens een centrum voor studiebegeleiding, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – centrum voor studiebegeleiding';
 - f. tevens leisure, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - leisure';
 - g. tevens een laboratorium, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – laboratorium';
 - h. tevens een brandweerkazerne, ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne';
 - i. tevens een fabriek inzake zuivelproducten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – zuivelproducten fabriek';
 - j. tevens een autoschade herstelbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autoschade herstelbedrijf';
 - k. tevens horeca uit categorie 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3';
 - l. perifere detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';



Rooseveltstraat 48 te Leiden

- m. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- n. productiegebonden en/of ondersteunende detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- o. ondersteunende horeca in horecacategorie 1, 2 en 4;
- p. bedrijfsgebonden, niet zelfstandige kantoorruimte;
- q. opslag en uitstalling;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- r. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- s. in- en uitritten;
- t. voorzieningen voor laden en lossen;
- u. tuinen;
- v. verhardingen;
- w. nutsvoorzieningen;
- x. groenvoorzieningen;
- y. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- b. De goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' is aangegeven.
- c. In afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van het gebouw binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1 m.
- d. In afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte van een vlaggenmast niet meer bedragen dan 6 m, waarbij het aantal vlaggenmasten per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 1.
- e. In afwijking van het bepaalde onder b gelden voor het bouwen van vrijstaande reclameborden c.q. reclamezuilen de volgende regels:
 - 1. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1,50 m.
 - 2. De breedte mag niet meer bedragen dan 0,40 m.



Rooseveltstraat 48 te Leiden

3. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 0,50 m².
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.

6.2.2 Bouwen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen en overkappingen mogen niet buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van het gebouw binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van een vlaggenmast mag niet meer bedragen dan 6 m, waarbij het aantal vlaggenmasten per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 1.
- d. Voor het bouwen van vrijstaande reclameborden c.q. reclamezuilen gelden de volgende regels:
 1. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1,50 m.
 2. De breedte mag niet meer bedragen dan 0,40 m.
 3. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 0,50 m².
 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 3 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijkingen

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

- a. lid 6.2.2 onder a voor het bouwen van een ondergrondse parkeervoorziening buiten het bouwvlak, mits dit noodzakelijk is in verband met de parkeerdruk op de omgeving en dit akkoord is uit waterhuishoudkundig oogpunt, met dien verstande dat de oppervlakte



Rooseveltstraat 48 te Leiden

van de ondergrondse parkeervoorziening buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 10% van de oppervlakte van het bouwvlak.

6.3.2 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.

6.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Bedrijven binnen categorie 3.2. zijn slechts toegestaan als de afstand van het bedrijfsperceel tot een perceel waarop een woning aanwezig is dan wel tot de oever van de Trekvluit zijde Zoeterwoudseweg, minimaal 50 meter bedraagt. Dit geldt niet voor bestaande bedrijven binnen de categorie 3.2.
- b. Onder strijdig gebruik met de bestemming bedrijventerrein wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van detailhandel zoals genoemd in lid 6.1 onder k en l.
- c. Productiegebonden en/of ondersteunende detailhandel en/of ondersteunende horeca is toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de totale verkoopvloeroppervlakte voor productiegebonden en ondersteunende detailhandel niet meer mag bedragen dan 20% van het bedrijfsvloeroppervlak;
 2. de oppervlakte aan ondersteunende detailhandel niet meer mag bedragen dan 125 m²;
 3. de totale verkoopvloeroppervlakte voor ondersteunende horeca niet meer mag bedragen dan 20% van het bedrijfsvloeroppervlak.
- d. Bedrijfsgebonden niet-zelfstandige kantoorruimte is toegestaan, met dien verstande dat de hiervoor gebruikte oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50% van het bedrijfsvloeroppervlak tot maximaal 3.000 m².
- e. Bij een combinatie van productiegebonden en/of ondersteunende detailhandel en/of ondersteunende horeca en/of bedrijfsgebonden niet zelfstandige kantoorruimte mag de bestaande bebouwing ten behoeve



Rooseveltstraat 48 te Leiden

van die functies worden benut tot een maximum van 50% van het bedrijfsvloeroppervlak tot een maximum van 3.000 m².

- f. Opslag en uitstalling zijn uitsluitend toegestaan achter de voorgevellijn van gebouwen.
- g. Op bouwpercelen voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning', mag een oppervlakte van maximaal 35 m² van de gronden binnen het bouwvlak zonder de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebruikt ten behoeve van en ondergeschikt aan de woonfunctie.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 6.1 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 6.1 onder a voor het toestaan van een bedrijf dat voorkomt in 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).
- c. lid 6.1 voor het toestaan van zakelijke en maatschappelijke dienstverlening en leisure voorzieningen, mits ter plaatse voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, de verkeersveiligheid blijft gewaarborgd, de infrastructuur de verkeerstoename kan afwikkelen en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.



Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij

Diepe wortels in de regio



Jesse Blonk

Vastgoedadviseur

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

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