

TE HUUR

Floris Versterlaan 63C te Leiden



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Floris Versterlaan 63C te Leiden

Object

Deze (gasloze) multifunctionele kantoor-/bedrijfsunit is nu beschikbaar voor verhuur. De unit zal door de eigenaar nog voorzien worden van een compleet inbouwpakket en is derhalve na oplevering direct te betrekken. In overleg kan er in dit stadium nog rekening gehouden worden met specifieke huurderswensen.

De unit is uitermate geschikt voor zakelijke dienstverleners, particuliere dienstverleners of organisatie die behoefte hebben aan bedrijfs-/opslagruimte met kantoor.

De unit is onderdeel van de nieuwbouwontwikkeling 'Leidse Baan2 @Werkpark Groenoord'. Dit project omvat 23 zelfstandige en multifunctionele bedrijfsunits met een unieke uitstraling, onder meer door de bamboe gevelbekleding. De bouw van Leidse Baan² @Werkpark Groenoord is inmiddels volledig afgerond, dus rij gerust eens langs om het hoogwaardige opleveringsniveau en de unieke uitstraling van het project zelf te ervaren.

Locatie

Ideaal gelegen op een steenworp afstand van het Centraal Station en het centrum van Leiden. Slechts 1.000 meter van Leiden Centraal, per fiets binnen 5 minuten bereikbaar en lopend binnen 15 minuten. Nabij uitvalswegen richting A4 en A44. De locatie is zowel met het openbaar vervoer, alsmede per auto goed te bereiken. Kortom; een bedrijfsruimte op deze locatie is de perfecte uitvalsbasis voor uw bedrijf!

Oppervlak

Ca. 78 m² BVO, verdeeld over de begane grond en de 1^e verdieping.

Wijze van oplevering

De bedrijfsunit wordt onder andere voorzien van:

- Entreeportaal;
- LED verlichting;
- Toilet;
- Koel-/verwarming units of vloerverwarming;
- Keukenblok v.v. koelkast en vaatwasser;
- PVC vloeren;
- Kabelgoten met elektra- en databekabeling;
- Gestucte en gesausde wanden.

Het opleveringsniveau is onder voorbehoud van eventuele wijzigingen.

Bestemming/gebruik

Volgens het bestemmingsplan 'Groenoordbedrijven' zijn er op de locatie bedrijven toegestaan van milieucategorie 1, 2 en 3.1, alsmede niet-geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen, zoals een huisarts-, tandarts- of fysiotherapiepraktijk, wellness voorzieningen, sportvoorzieningen en particuliere- en zakelijke dienstverlening. Zelfstandige kantoren en detailhandel zijn niet toegestaan.

Nadere informatie kunt u inwinnen bij de gemeente Leiden. Openingstijden en overige contactgegevens zijn te vinden via <http://gemeente.leiden.nl/contact>. De gemeente Leiden is op werkdagen bereikbaar via telefoonnummer 14 071.



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Floris Versterlaan 63C te Leiden

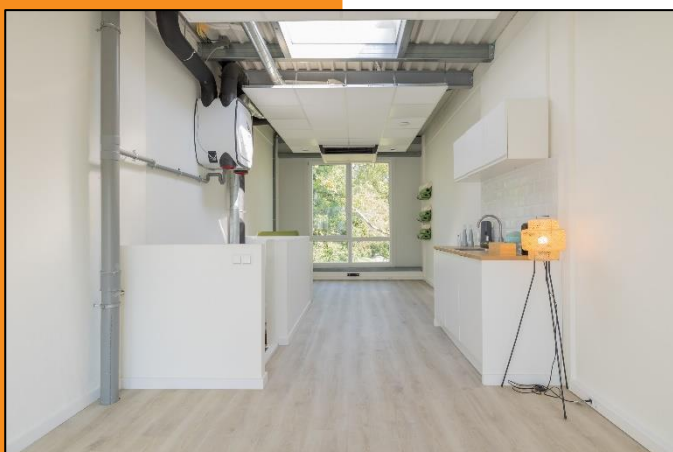
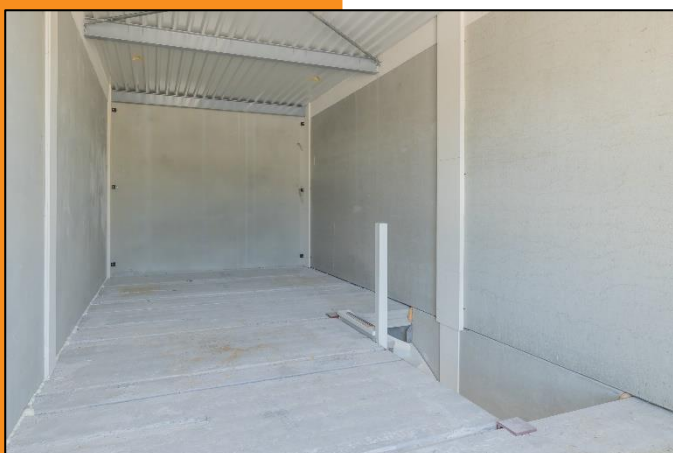
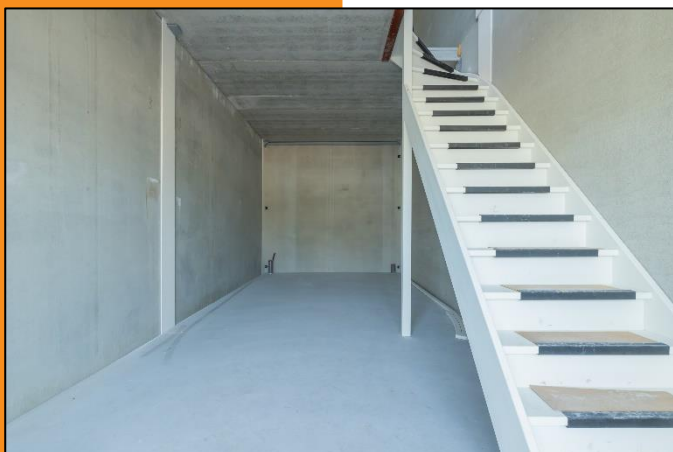
Huurvoorwaarden

Vraaghuurprijs	€ 1.425,- per maand, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
Voorschot servicekosten	<p>Het voorschot servicekosten is vastgesteld op € 50,- per maand, te vermeerderen met omzetbelasting. Jaarlijks zal er een afrekening plaatsvinden.</p> <p>De bedrijfsunit is voorzien van eigen nutsaansluitingen voor water en elektra (de unit is gasloos), derhalve zal huurder zelf contracten afsluiten met de nutsleveranciers.</p>
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.
Parkeervoorzieningen	De kantoor-/bedrijfsruimte heeft de beschikking over één eigen parkeerplaats. Verder is er (betaalde) parkeergelegenheid in de directe omgeving aanwezig.
Disclaimer	De laatste foto's zijn impressie foto's, het toekomstige afwerkingsniveau kan afwijken.



Floris Versterlaan 63C te Leiden

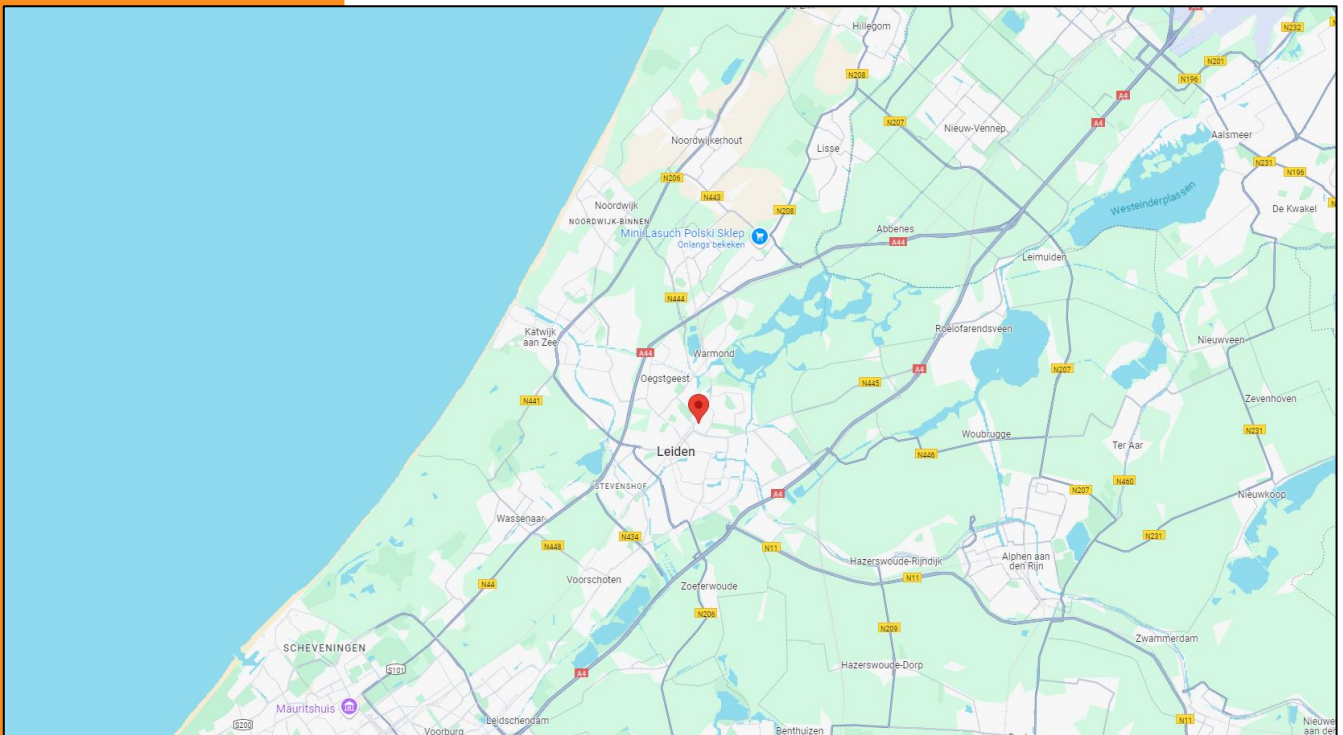
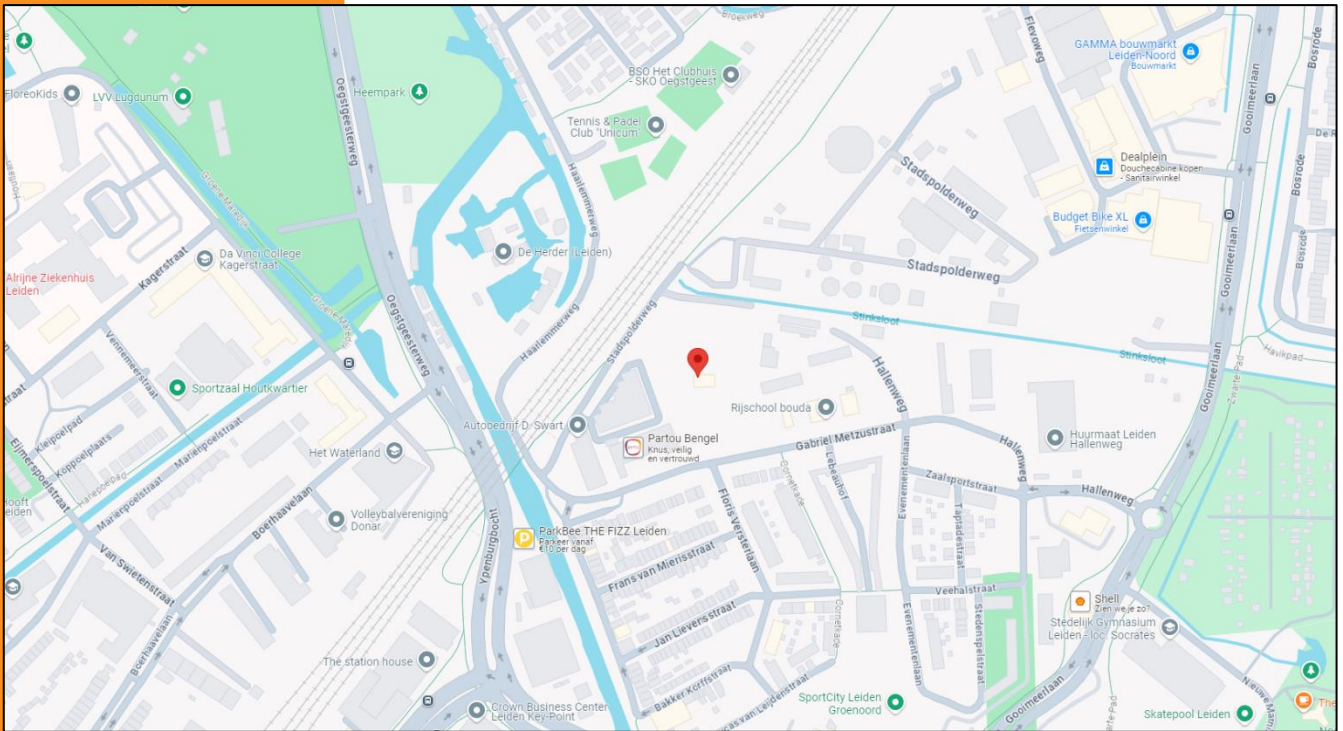
Foto's



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Floris Versterlaan 63C te Leiden

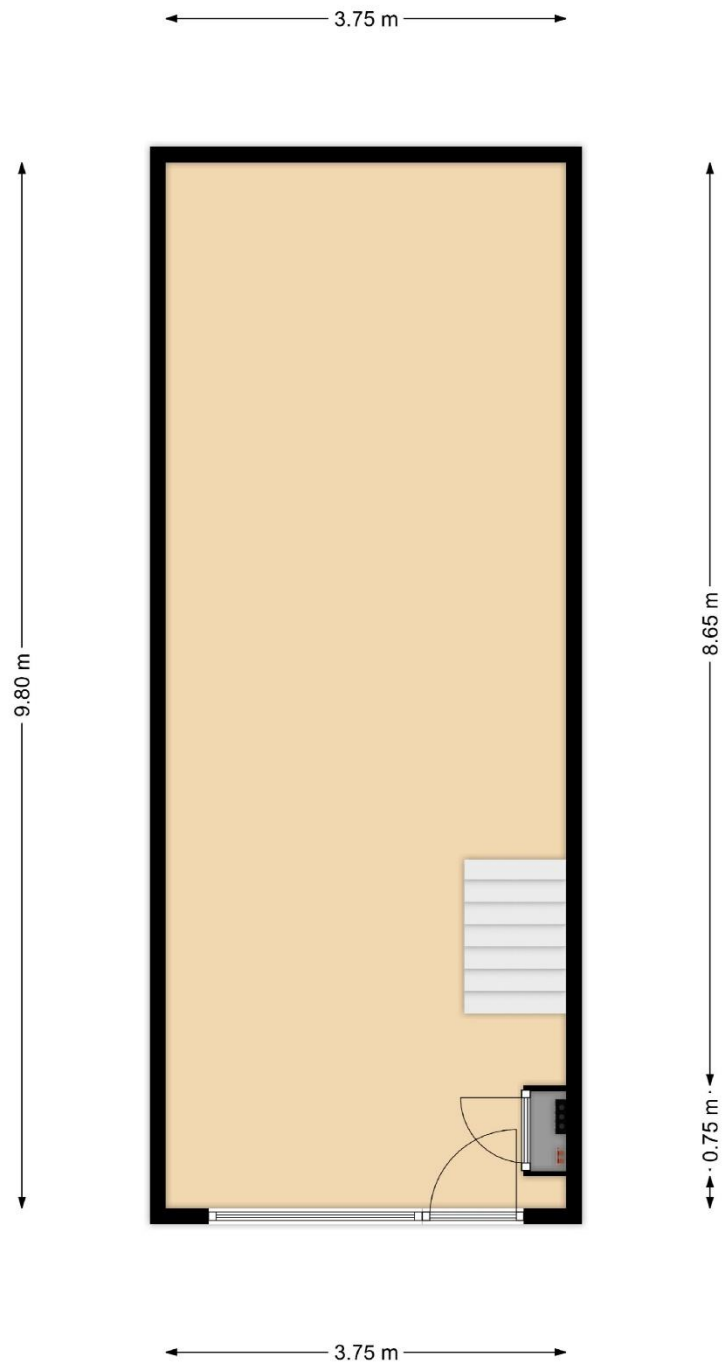
Locatie



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Floris Versterlaan 63C te Leiden

Plattegrond

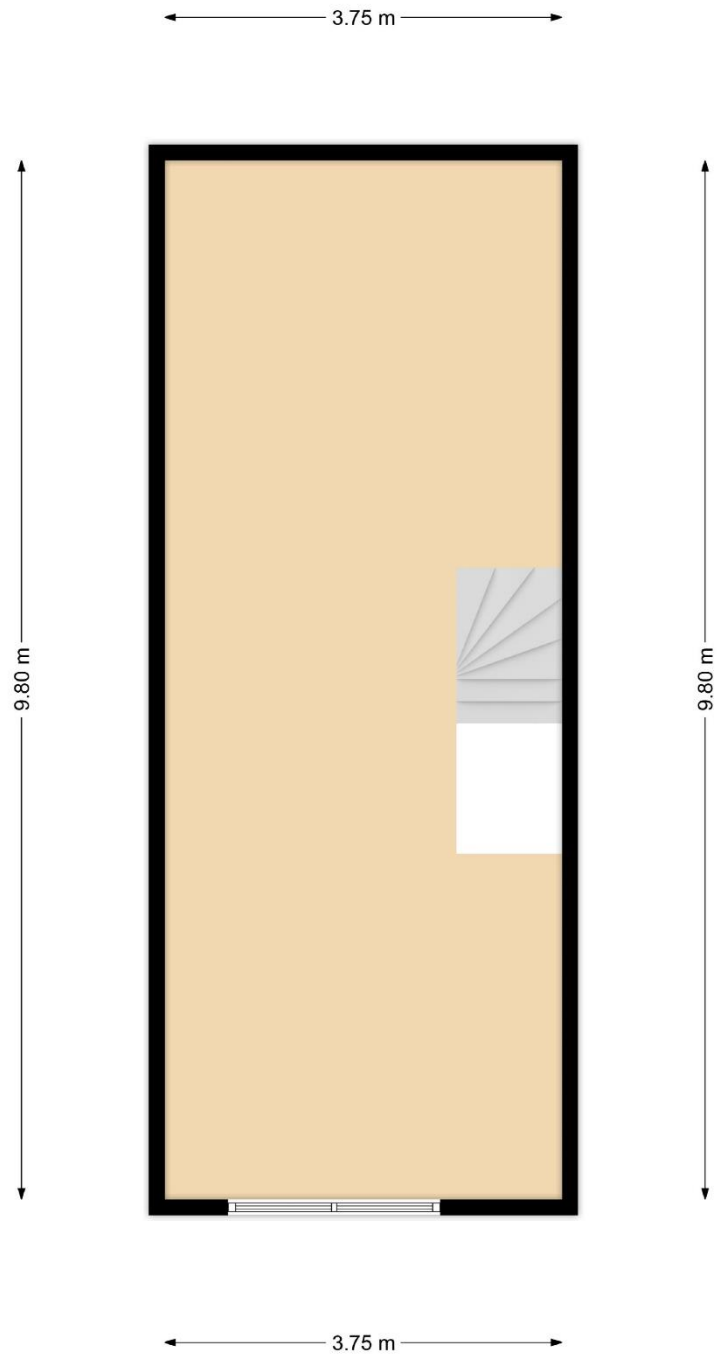


Floris Versterlaan 63C te Leiden
Begane grond
Indeling/maatvoering kan afwijken



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Floris Versterlaan 63C te Leiden



Floris Versterlaan 63C te Leiden
1e verdieping
Indeling/maatvoering kan afwijken



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Floris Versterlaan 63C te Leiden

Bestemmingsplan

Groenordbedrijven
Gemeente Leiden
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2021-11-09)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

93739.6, 465332.5

Enkelbestemming
Gemengd

Bouwvlak

Maatvoering
maximum bebouwingspercentage:
70%

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 9 m

Gebiedsaanduiding
vrijwaringszone - molenbiotoop
400m



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Floris Versterlaan 63C te Leiden

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1, 2 en 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' met uitzondering van zelfstandige kantoren en detailhandel;
- b. niet-geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen;
- c. wellness voorzieningen;
- d. zakelijke en particuliere dienstverlening;
- e. sportvoorzieningen;
- f. een boulderhal;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- g. ondersteunende horeca;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. in- en uitritten;
- j. ontsluitingswegen;
- k. voorzieningen voor laden en lossen;
- l. tuinen;
- m. verhardingen;
- n. nutsvoorzieningen;
- o. groenvoorzieningen;
- p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming en gelden de volgende bepalingen:

- a. Het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven;
- b. De bouwhoogte van gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' 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



Floris Versterlaan 63C te Leiden

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.
 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.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik van de onder 3.1 genoemde gronden geldt dat:

- a. het bruto vloeroppervlak van de functies onder a t/m g mag niet meer bedragen dan 5.000 m² bvo;
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a, mag de bruto vloeroppervlakte van de boulderhal niet meer bedragen dan 2.000 m² bvo.
- c. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden en voldaan moet worden aan de algemene bouwregels.

3.3.2 Geurcontour

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijven-geur' is langdurig menselijk verblijf niet toegestaan.

3.3.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van:

- a. risicovolle inrichtingen;
- b. verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- c. geluidszoneringsplichtige bedrijven;
- d. zelfstandige kantoren;
- e. detailhandel.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

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



Floris Versterlaan 63C te Leiden

- 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 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



Joost van Hoorn

Makelaar-taxateur

joost@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;
- 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:
Email:

071 - 30 50 200

info@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

NVM

BUSINESS

Bezoek ook onze website:

funda in business

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