

# TE HUUR

Zaalbergweg 9 te Leiden



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

## Zaalbergweg 9 te Leiden

<b>Object</b>	<p>Deze zeer ruime en vrij indeelbare bedrijfsruimte, gelegen op de 3<sup>e</sup> verdieping, heeft een vloeroppervlak van ca. 3.556,2 m<sup>2</sup> vvo, een hoogte van ca. 3.60 meter en voorzien van raampartijen voor daglichttoetreding en ontsloten via een goederenlift alsmede trappenhuis. Daarnaast beschikt de vloer over een vloerbelasting van ca. 800 kg/m<sup>2</sup>.</p> <p>De beschikbare bedrijfsruimte is onderdeel van een strategisch gelegen complex aan de snelwegen A-4, N11 en de Rijnlandroute, waardoor de locatie uitstekend bereikbaar is. Daarnaast biedt de grootte en omvang van de bedrijfsruimte grootschalige mogelijkheden voor onder andere productie en opslagruimte. In het complex zijn verschillende loaddocks en overheaddeuren aanwezig, welke in overleg met de verhuurder ter beschikking gesteld kunnen worden.</p> <p>Kortom, door de grootte, omvang en unieke locatie biedt het bedrijfscomplex talloze mogelijkheden voor bedrijven die op zoek zijn naar een strategische en goed bereikbare locatie om zijn activiteiten uit te voeren.</p>
<b>Locatie</b>	<p>Het complex bevindt zich in het hart van de Randstad aan de A-4, N-11 en Rijnlandroute, wat een strategische locatie is voor bedrijven die willen profiteren van de uitstekende uitvalsmogelijkheden en de economische activiteit in de regio.</p>
<b>Bereikbaarheid</b>	<p>De bereikbaarheid is gezien de ligging nabij de Rijkswegen A4 en N11 te kenmerken als uitstekend, zowel per auto als per openbaar vervoer (Station Leiden Lammenschans).</p> <p><i>Per auto</i> Op ca. 2 min. rijafstand is de Rijksweg A4 (Rotterdam – Amsterdam) gelegen en de verbinding tussen A4 en A44 de N434 (Rijnlandroute). Op ca. 2 min. rijafstand is de N11 (Utrecht – Leiden) gelegen en vormt de verbinding met de A4 en A12.</p> <p>Luchthaven Schiphol is slechts op ca. 20 min. rijafstand gelegen en gemakkelijk aan te rijden via de N11 en A4.</p> <p><i>Per openbaar vervoer</i> De locatie kent een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer. Op ca. 1 minuut loopafstand is er een bushaltes bereikbaar. Treinstations Leiden Centraal en Leiden Lammenschans zijn gelegen op ca. 10 en 15 min. fietsafstand.</p>
<b>Oppervlak</b>	<p>De beschikbare bedrijfsruimte is gelegen op de 3<sup>e</sup> verdieping en heeft een oppervlakte van ca. 3.556,2 m<sup>2</sup> vvo, te huur vanaf ca. 1.000 m<sup>2</sup>.</p>
<b>Wijze van oplevering</b>	<p>De bedrijfsruimte wordt opgeleverd in huidige staat, onder andere voorzien van:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- vrije hoogte van ca. 3,6 meter;</li><li>- vrije overspanning van 15 meter;</li><li>- krachtsstroom;</li><li>- goederenlift;</li><li>- eigen trapopgang;</li><li>- vloerbelasting van ca. 800 kg/per m<sup>2</sup>;</li><li>- luchtkanalen ten behoeve van koeling en verwarming;</li><li>- toiletgroep.</li></ul>
<b>Bestemming/gebruik</b>	<p>Bestemming "Bedrijf" tot en met categorie 4.2. Voor meer informatie dient u contact op te nemen met de gemeente Leiden.</p>

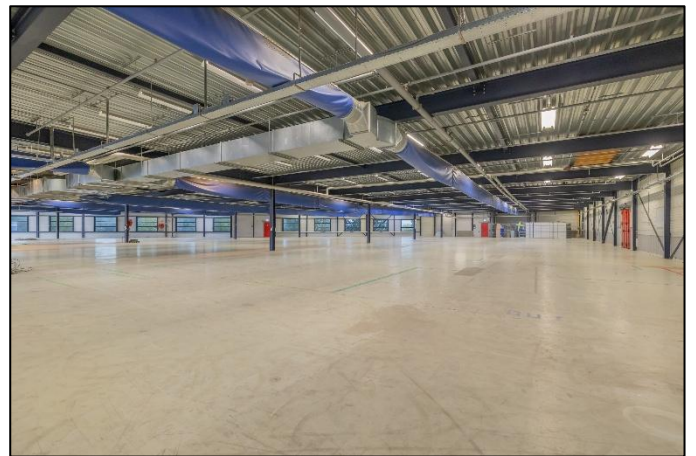
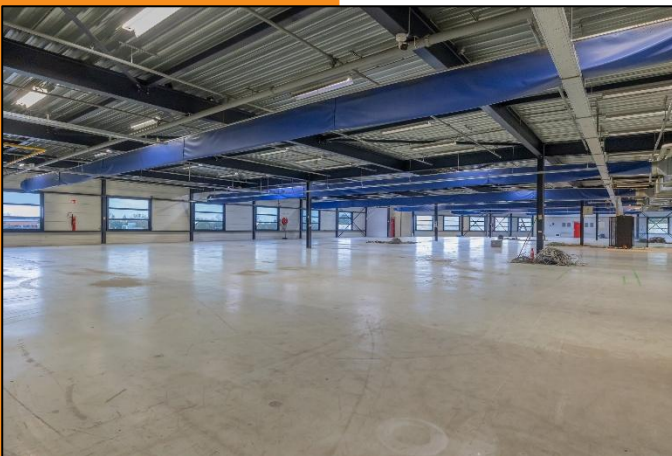
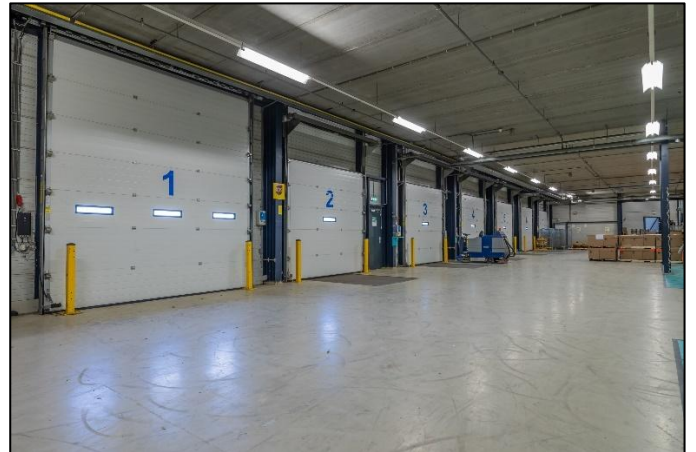
## Zaalbergweg 9 te Leiden

### Huurvoorwaarden

Vraaghuurprijs	€ 29,50 per m <sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting
Huurtermijn	In overleg.
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.
(Onder-)huurcontract	Model ROZ (Raad voor Onroerende Zaken).  De aard van deze huurovereenkomst betreft een onderhuurovereenkomst en daar zijn de financiële condities zoals huurprijs op gebaseerd. Indien huurder een directe huurovereenkomst zou willen aangaan dan is dat in overleg met de betrokken partijen.
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	Op eigen terrein zijn parkeervoorzieningen voor personenauto's en fietsen aanwezig.

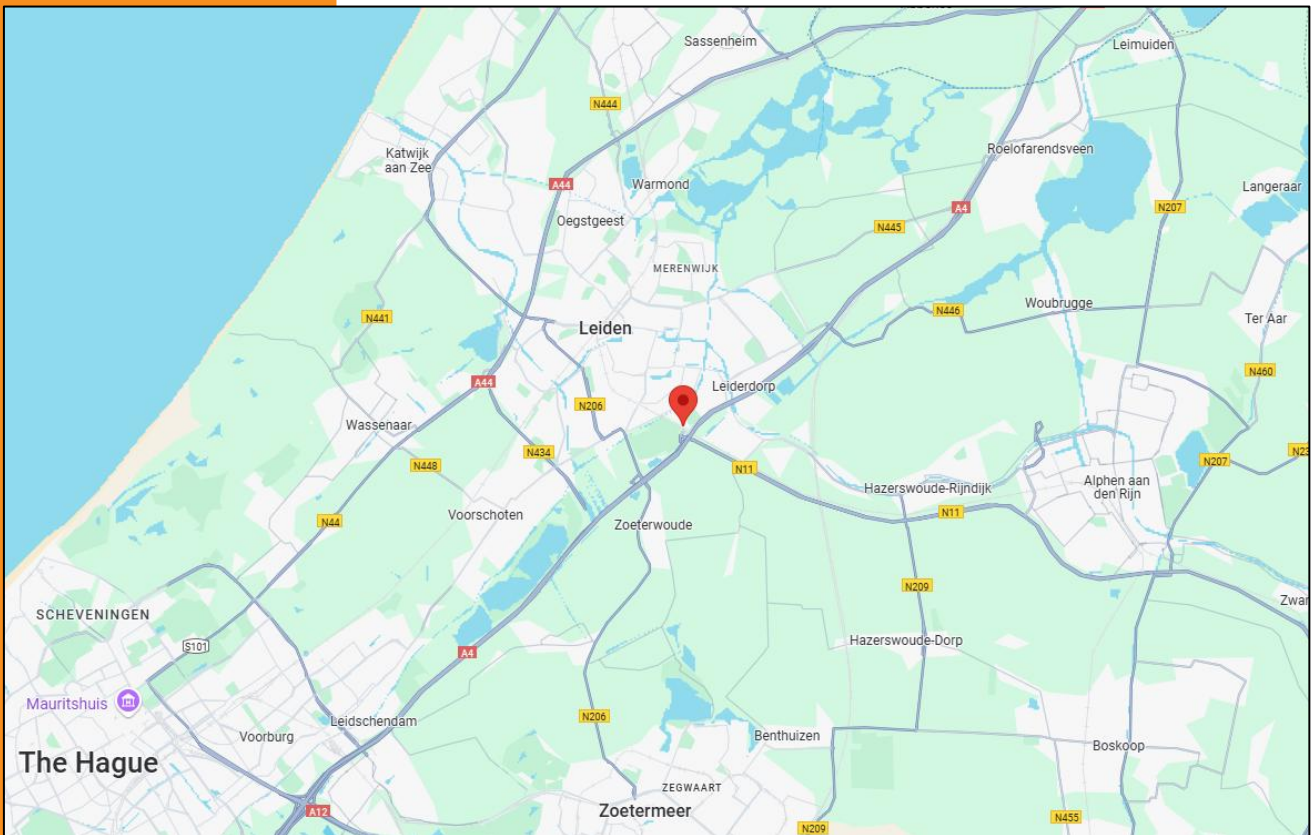
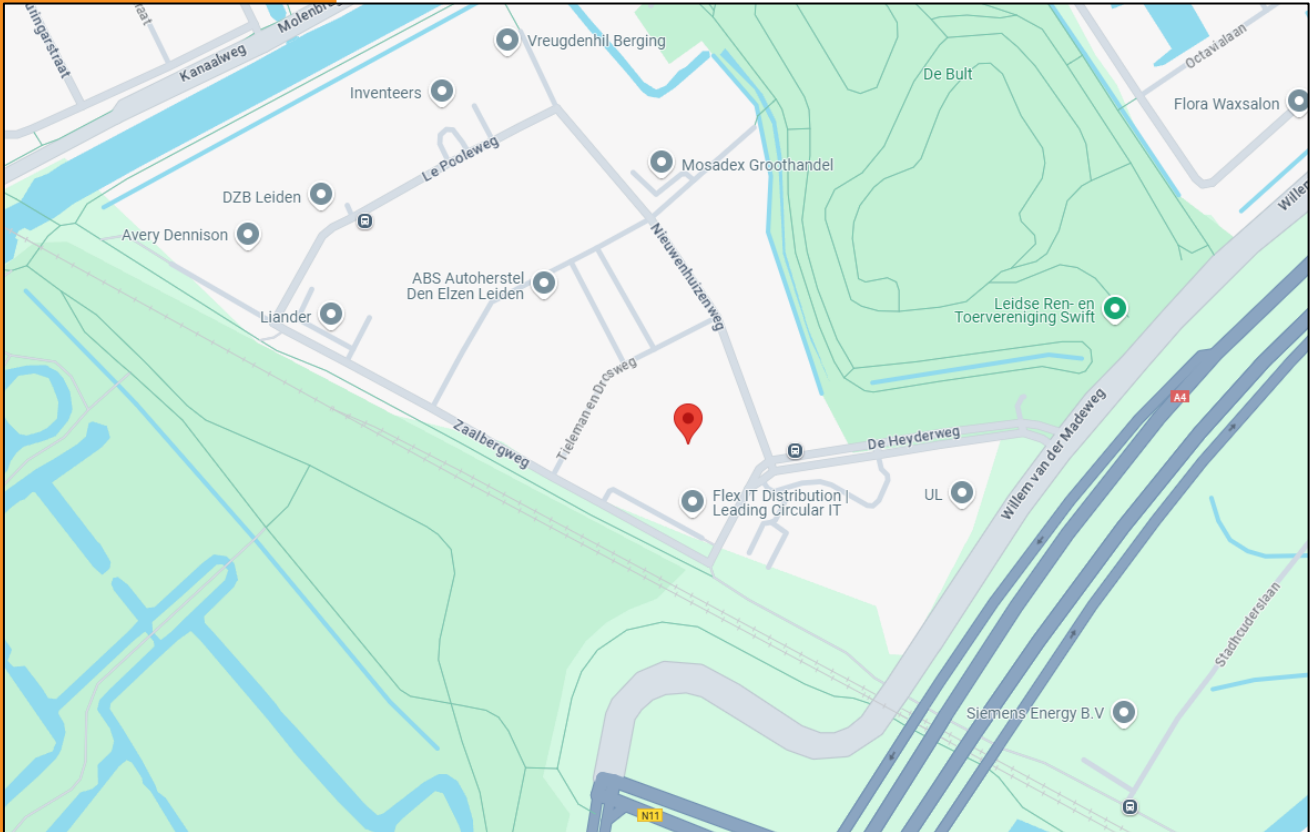
# Zaalbergweg 9 te Leiden

Foto's



# Zaalbergweg 9 te Leiden

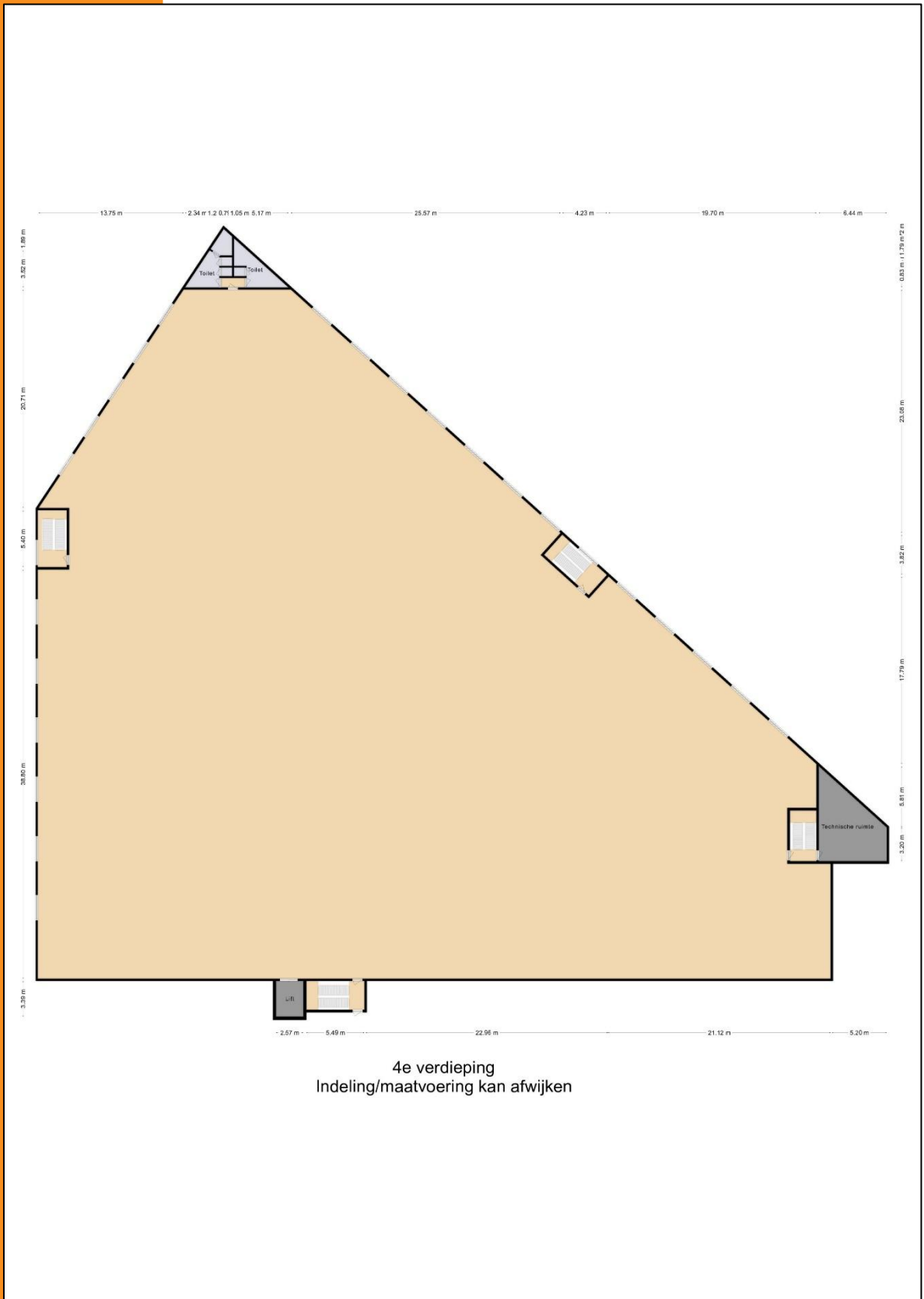
## Locatie



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

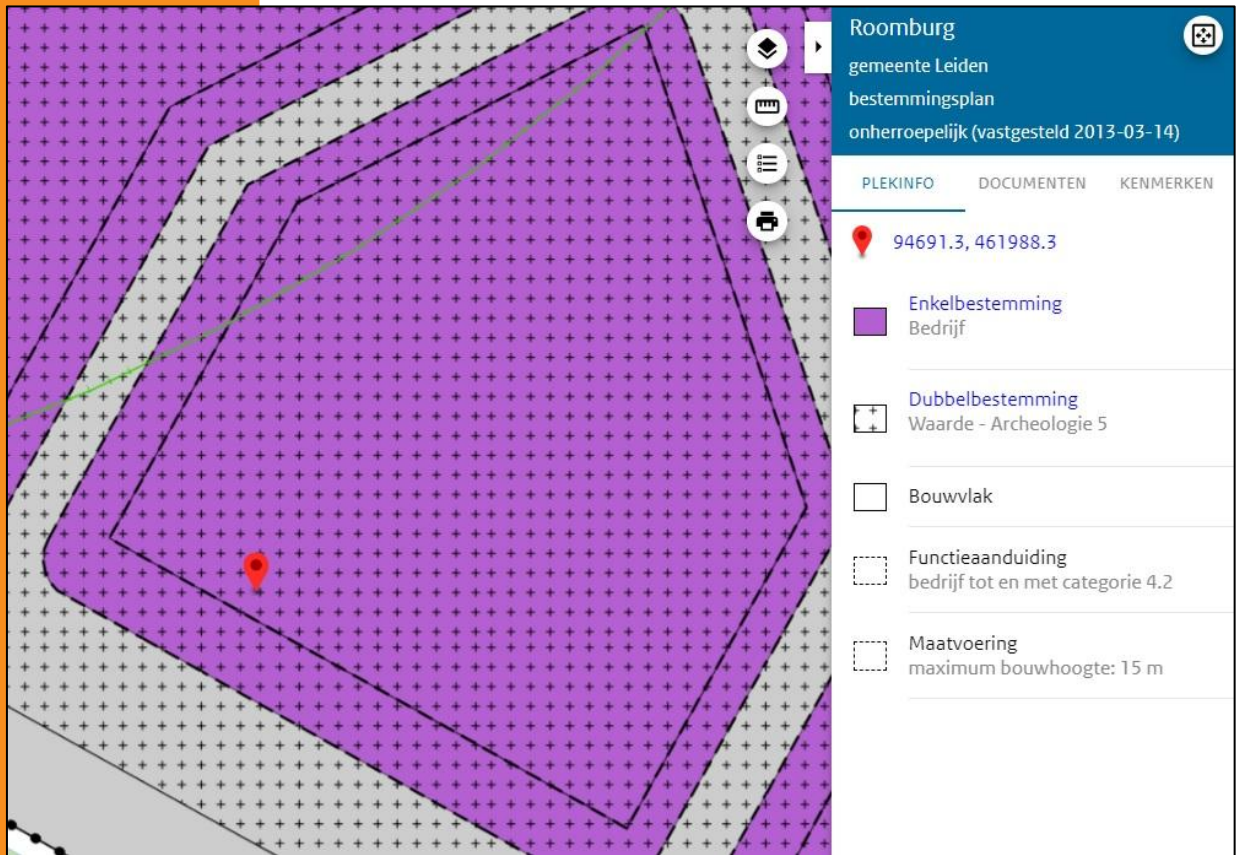
# Zaalbergweg 9 te Leiden

## Plattegrond



# Zaalbergweg 9 te Leiden

Bestemmingsplan



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

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

94691.3, 461988.3

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



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Zaalbergweg 9 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:

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

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- e. parkeervoorzieningen;
- f. laad- en losvoorzieningen;
- g. ondersteunende horeca ten dienste van de hoofdbestemming;
- h. ondersteunende sportvoorzieningen ten dienste van de hoofdbestemming;
- i. tuinen;
- j. verhardingen;





## Zaalbergweg 9 te Leiden

- k. nutsvoorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. 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.
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;

## Zaalbergweg 9 te Leiden

- 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.
- 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>.

## Zaalbergweg 9 te Leiden

### 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:

- nieuwbouwwontwikkelingen;
- 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

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