

# TE HUUR

Irislaan 281F te Oegstgeest



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

## Irislaan 281F te Oegstgeest

<b>Object</b>	Het betreft een nette afgewerkte kantoor-/praktijkruimte van ca. 50 m <sup>2</sup> , gelegen op de hoek van Irislaan en Lavendelhof. De ruimte is onder andere voorzien van een eigen entree, pantry, toilet, systeemplafond met verlichtingsarmaturen en verwarming middels radiatoren. Bovendien heeft het een uitstekend energielabel A++, waardoor het een duurzame keuze is voor jouw bedrijf.
<b>Locatie</b>	De ruimte bevindt zich op een gunstige locatie in Oegstgeest direct naast het winkelcentrum de Lange Voort. Hier vind je bekende namen zoals de Albert Heijn, Etos en Bakker van Manen. Bovendien is het pand uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer, met diverse bushaltes in de nabije omgeving die een rechtstreekse verbinding bieden naar het NS Station Leiden Centraal. Per eigen vervoer is het object ook als goed aan te merken door de ligging naast de A44.
<b>Oppervlak</b>	Ca. 50 m <sup>2</sup> VVO kantoor-/praktijkruimte, gelegen op de begane grond.
<b>Wijze van oplevering</b>	In huidige staat.
<b>Bestemming/gebruik</b>	'Kantoor en praktijkruimte', zie ook bijlage. Voor verdere informatie en exacte gebruiksmogelijkheden verwijzen wij u naar de gemeente Oegstgeest.
<b>Huurvoorwaarden</b>	
<b>Vraaghuurprijs</b>	€ 825,- per maand, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
<b>Servicekosten</b>	Nader overeen te komen.
<b>Huurtermijn</b>	In overleg.
<b>Huurprijsbetaling</b>	Per maand vooruit.
<b>Huurprijsaanpassing</b>	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.
<b>Zekerheidstelling</b>	Bij ondertekening van de huurovereenkomst zal huurder een bankgarantie stellen of waarborgsom storten ter grootte van een bruto betalingsverplichting van drie maanden huur.
<b>Huurcontract</b>	Model ROZ (Raad voor Onroerende Zaken).
<b>BTW</b>	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.
<b>Aanvaarding</b>	In overleg.
<b>Energielabel</b>	Het object beschikt over energielabel A++.
<b>Parkeervoorzieningen</b>	Gratis parkeermogelijkheden in de nabije omgeving.



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Irilaan 281F te Oegstgeest

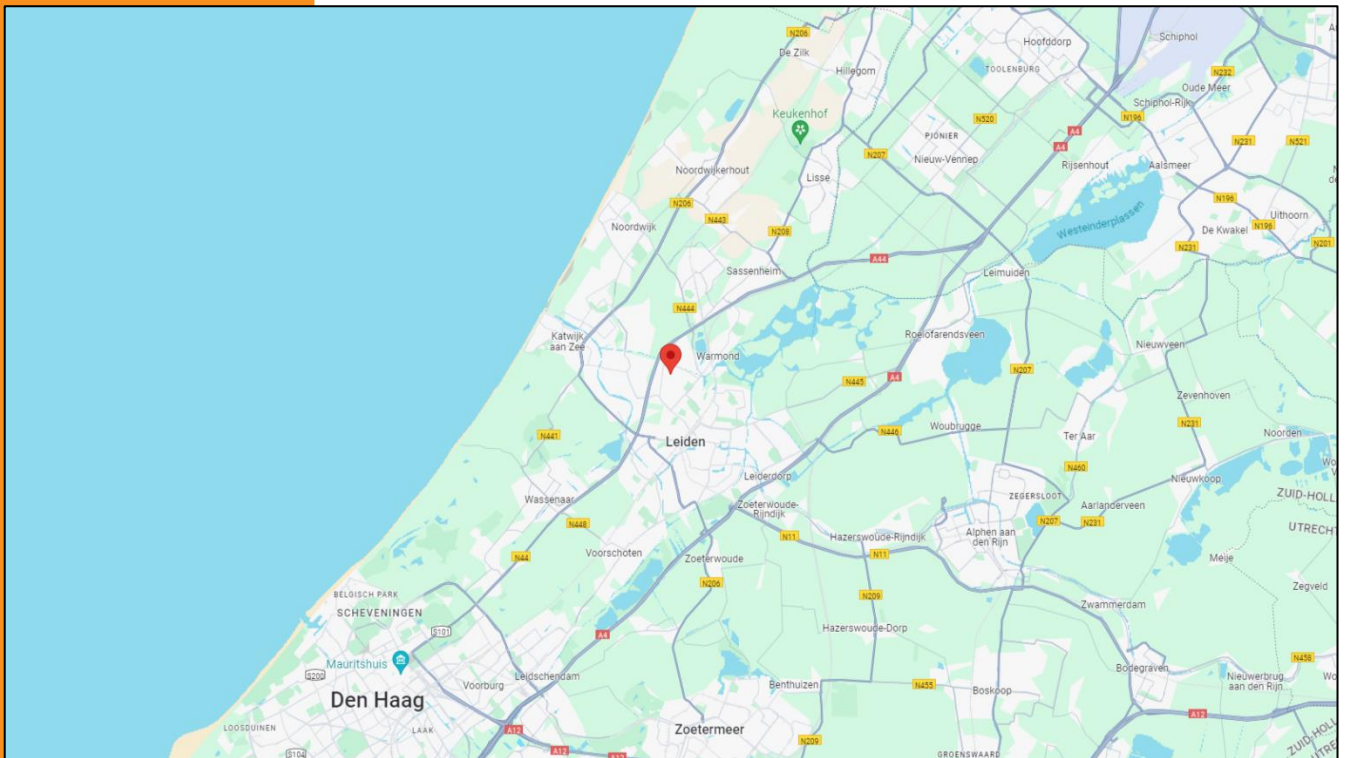
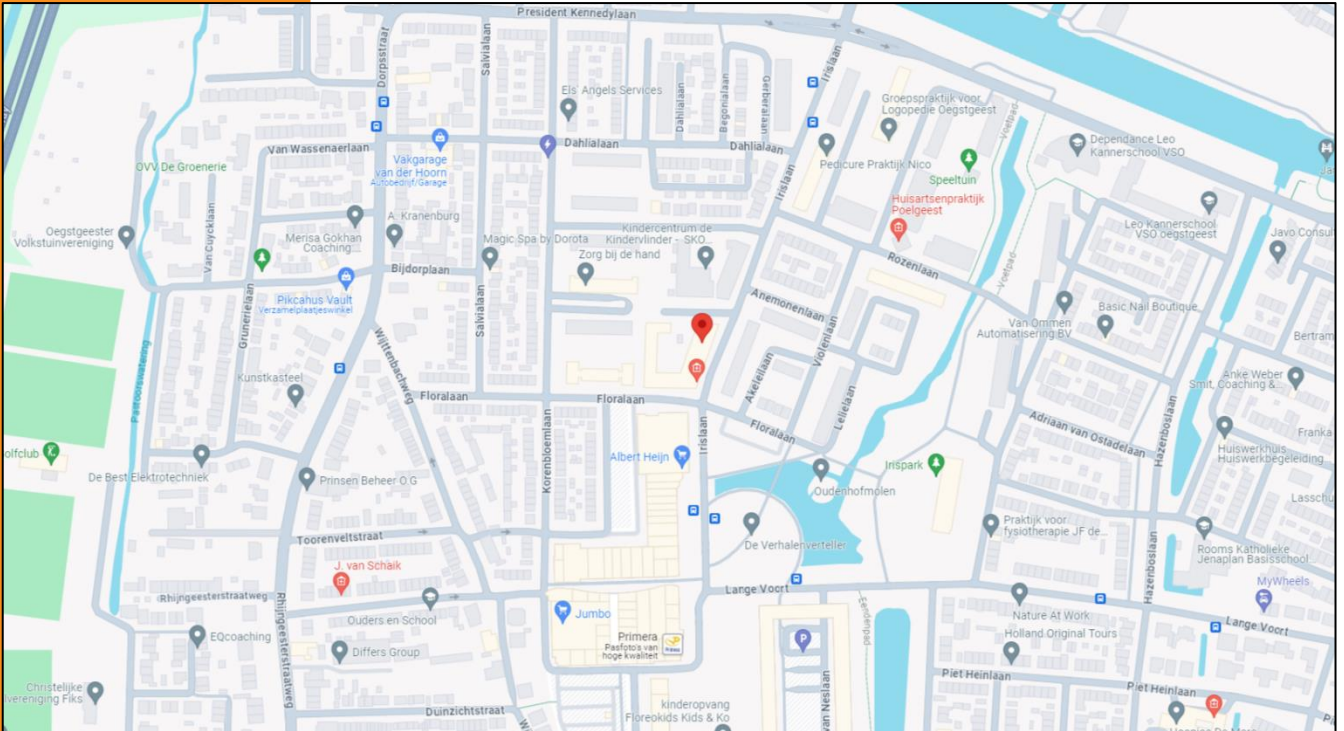
## Foto's



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Irslaan 281F te Oegstgeest

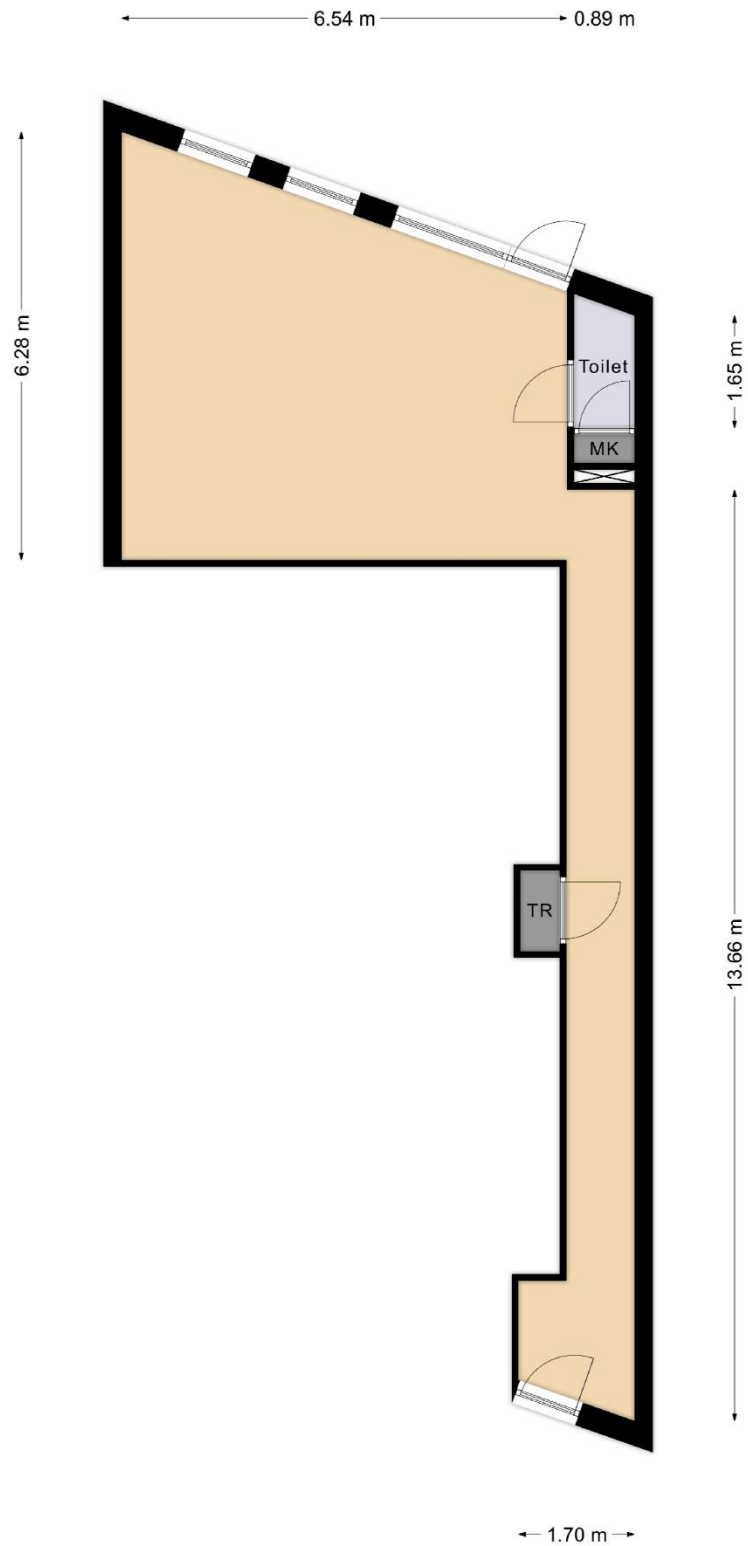
## Locatie



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Irislaan 281F te Oegstgeest

Plattegrond



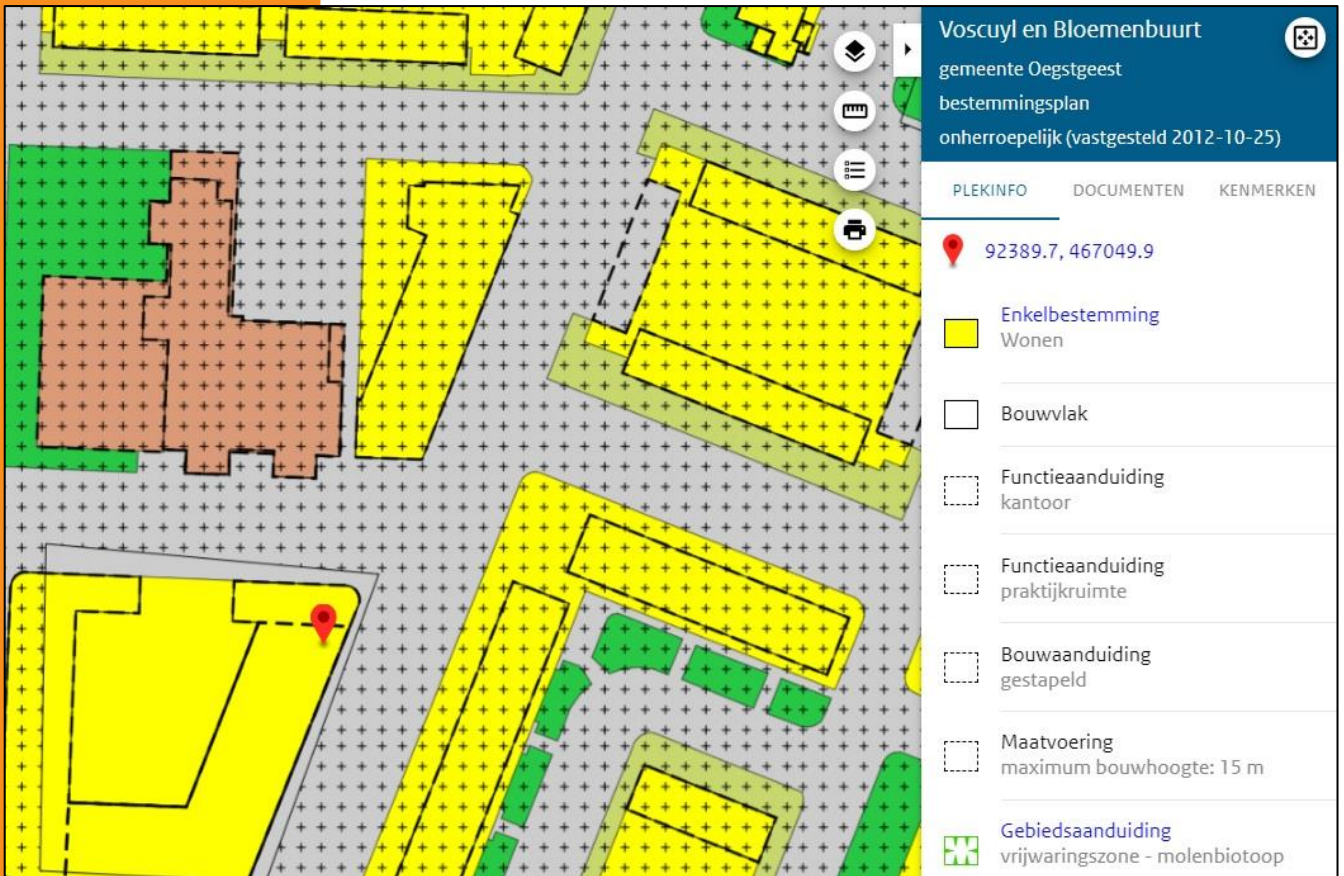
Irislaan 281F te Oegstgeest - Begane grond  
Indeling/maatvoering kan afwijken



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Irilaan 281F te Oegstgeest

## Bestemmingsplan



Voscuyl en Bloemenbuurt  
gemeente Oegstgeest  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2012-10-25)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

92389.7, 467049.9

- Enkelbestemming  
Wonen
- Bouwvlak
- Functieaanduiding  
kantoor
- Functieaanduiding  
praktijkruimte
- Bouwaanduiding  
gestapeld
- Maatvoering  
maximum bouwhoogte: 15 m
- Gebiedsaanduiding  
vrijwaringszone - molenbiotop



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Irislaan 281F te Oegstgeest

## Artikel 16 Wonen

**Type plan:** bestemmingsplan

**Naam van het plan:** Voscuyl en Bloemenbuurt

**Status:** vastgesteld

**Plan identificatie:** NL.IMRO.0579.BPVoscuyl-VA01

- [Toelichting](#)
- [Bijlagen bij toelichting](#)
- [Regels](#)
- [Bijlagen bij de regels](#)
- [Vaststellingsbesluit](#)
  
- [Begin](#)
- [Vorige](#)
- [Volgende](#)
- [Omhoog](#)

## Artikel 16 Wonen

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, daaronder begrepen aan huis gebonden beroepen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf': uitsluitend het bestaande aannemersbedrijf zoals aanwezig ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte': een praktijkruimte t.b.v. gezondheidszorg uitsluitend op de eerste bouwlaag (begane grond);
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang': tevens kinderopvang en buitenschoolse opvang op de begane grond;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin' een buitenruimte ten behoeve van het bepaalde onder d;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens de bestaande schoenmaker;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens een kantoor op begane grond;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': een parkeergarage;
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, tuinen, water, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

### 16.2 Bouwregels

#### 16.2.1 Hoofdbebouwing/Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de volgende bebouwingstypologie is van toepassing:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' worden uitsluitend vrijstaande woningen gebouwd;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' worden uitsluitend halfvrijstaande en/of geschakelde woningen gebouwd;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' worden uitsluitend aaneengebouwde woningen gebouwd;
  4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' worden uitsluitend gestapelde woningen gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan.



# Irislaan 281F te Oegstgeest

## 16.2.2 Bijbehorende bouwwerken

### 16.2.2.1 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. ten behoeve van gestapelde bouw/hoofdgebouwen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen gebouwd worden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen niet toegestaan' mogen geen aan-, uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste:
  1. 50% van het woonerf, wanneer de oppervlakte van het perceel niet groter is dan 500 m<sup>2</sup>, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
  2. 40% van het woonerf, wanneer de oppervlakte van het perceel groter is dan 500 m<sup>2</sup>, met een maximum van 80 m<sup>2</sup>;
- d. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens bedraagt tenminste 1 m, tenzij in de desbetreffende perceelsgrens wordt gebouwd;
- e. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen bedraagt ten hoogste 0,25 m boven de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw tot een maximum van 4 meter en is niet hoger dan de woning waar tegenaan wordt gebouwd;
- f. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- g. de diepte van aan- en uitbouwen bedraagt, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel, ten hoogste 3,5 m.

### 16.2.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. steigers mogen worden gebouwd mits:
  1. de steiger niet wordt gebouwd aan een doorgaande vaarweg;
  2. de breedte van de steiger niet groter is dan de helft van de perceelsbreedte;
  3. de hoogte van de steiger niet groter is dan 1 meter boven het gemiddelde waterpeil;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 2 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte 25 m<sup>2</sup> bedraagt en de overkapping minimaal 3 m achter de voorgevel wordt gebouwd;
- d. de hoogte van speeltoestellen nabij gestapelde bouw bedraagt ten hoogste 4 meter;
- e. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt ten hoogste 3 meter.

### 16.2.2.3 Kelders

Voor kelders gelden de volgende regels:

- a. Binnen het gehele bouwvlak mogen kelders worden gebouwd;
- b. Buiten het bouwvlak mogen kelders worden gebouwd mits:
  1. De oppervlakte van de kelder is niet groter dan 30% van de gronden die zijn gelegen zowel buiten het bouwvlak als achter de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  2. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg tenminste 1 meter bedraagt, tenzij belendende percelen gelijktijdig een kelder bouwen, in welk geval in de gezamenlijke zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd;
  3. De kelder wordt tenminste 3 meter achter de voorgevellijn gesitueerd;
- c. De hoogte van een kelder mag ten hoogste 0,1 meter beneden peil zijn, met dien verstande dat in voorkomende gevallen een goede aansluiting op de openbare weg en belendende percelen wordt gerealiseerd;
- d. Een kelder mag niet ten koste gaan van op het perceel aanwezige parkeerplaatsen.

## 16.3 Nadere eisen

### 16.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen na afweging van de in het geding zijnde belangen nadere eisen stellen met betrekking tot:





## Irislaan 281F te Oegstgeest

- a. de situering, afmeting en hoogte van bouwwerken;
- b. de situering van en het aantal parkeerplaatsen;
- c. de situering van in- en uitritten en andere wegen en paden;
- d. de situering van leidingen en andere daarmee samenhangende constructies;
- e. de (overige) inrichting van het perceel.

### 16.3.2 Toepassing

De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen wordt toegepast:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van verkeersveiligheid, in het bijzonder het benodigde uitzicht op hoeken van wegen, bochten en in- en uitritten niet gewenst is;
- e. ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van brandveiligheid c.q. brand en rampenbestrijding niet gewenst is, waarbij rekening dient te worden gehouden met het waarborgen, in stand houden c.q. tot stand brengen van een brandveilige situatie en goede bereikbaarheid;
- f. ter bescherming en voorkoming van onevenredige aantasting van de (bestaande) boombeplanting en ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
- g. ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van milieu niet gewenst is;
- h. ter waarborging van de sociale veiligheid.

### 16.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde artikel 16 lid 2.1 sub c en artikel 16 lid 2.1 sub d ten behoeve van het realiseren van een dakopbouw/nokverhoging met dien verstande dat:
  1. de nokhoogte met maximaal 1,5 m verruimd mag worden;
- b. het bepaalde in artikel 16 lid 2.2.1 sub e ten einde het dakvlak van het hoofdgebouw door te trekken bij aanbouwen of uitbouwen;
- c. het bepaalde in artikel 16 lid 2.2.1 sub f ten einde een kap op bijgebouw toe te staan tot een maximale nokhoogte tot 5m.

### 16.5 Specifieke gebruiksregels

Gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van de uitoefening van aan huis gebonden beroepen wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 30 m<sup>2</sup> wordt gebruikt voor het aan-huis-verbonden beroep;
- b. degene die het aan-huis-verbonden beroep in de woning uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. door degene die het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, kan worden aangetoond dat de uitoefening van het beroep geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
- d. voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden.

### 16.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16 lid 1 voor het gebruik van ruimten binnen de woning en op het erf voor aan-huis-verbonden (bedrijfs)activiteiten, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van – bij elkaar geteld – de woning en de bijgebouwen, tot ten hoogste 50 m<sup>2</sup>, mag worden gebruikt voor het aan- huis-verbonden bedrijf;



## Irislaan 281F te Oegstgeest

- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woonwagen te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd;
- d. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. voor de activiteit is geen omgevingsvergunning milieu benodigd;
- f. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de aan-huis-verbonden activiteit.

### 16.7 Afwijken mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. artikel 16 lid 1 voor het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij woningen als afhankelijke woonruimte in combinatie met de noodzakelijke verbouw daarvan, of;
- b. de bouwregels van de vigerende bestemmingsplannen voor het creëren van extra bouwmogelijkheden in de vorm van een bijbehorend bouwwerk, een aan-, uitbouw en/ of bijgebouw zijnde, bij woningen ten behoeve van mantelzorg; met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - 1. door een deskundige is aangetoond dat de afwijking noodzakelijk is in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden;
  - 2. door de vestiging van extra woonruimte mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
  - 3. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, dan wel conform de huidige situatie.
  - 4. er mag geen extra ontsluitingsmogelijkheid op de openbare weg worden gemaakt;
  - 5. het gebruik van aan-, uitbouw en/of bijgebouw mag niet plaats vinden bij recreatiewoningen;
  - 6. er een getekende overeenkomst met de gemeente is, waarin is geregeld; - melding van beëindiging van de mantelzorg situatie - bankgarantie van 10% van de (ver)bouwkosten met een minimum van 2.500 euro - bouwkundig rapport met omschrijving van het terugbrengen in oude staat na beëindiging van de mantelzorg.

#### 16.7.1 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 16 lid 7 sub a van dit plan kan bovendien slechts worden afgegeven indien:

- a. er op het erf sprake is van aanwezige bijbehorende bouwwerken, aan-, uitbouw, en/of bijgebouwen zijnde, die geschikt kunnen worden gemaakt voor het bieden van mantelzorg;
- b. de aanvrager ter toetsing met de indiening van de aanvraag om afwijking een bouwkundig rapport overlegt, waarin een overzicht gegeven wordt van:
  - 1. de bestaande bouwkundige en gebruikssituatie;
  - 2. de te treffen voorzieningen;
  - 3. de nieuwe (inrichtings)situatie;
- c. er een getekende overeenkomst met de gemeente is, waarin is geregeld; - melding van beëindiging van de mantelzorg situatie - bankgarantie van 10% van de (ver)bouwkosten met een minimum van 2.500 euro - bouwkundig rapport met omschrijving van het terugbrengen in oude staat na beëindiging van de mantelzorg.

#### 16.7.2 Bebouwingsvoorwaarden

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 16 lid 7 sub b van dit plan kan slechts worden afgegeven indien:

- a. het bruto vloeroppervlak aan, aan-, uitbouw, en/of bijgebouwen ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt, met dien verstande dat het gezamenlijk bebouwd oppervlak ten hoogste 75% van het achtererf bedraagt;
- b. er op het erf geen sprake is van reeds aanwezige aan-, uit-, en/of bijgebouwen die geschikt kunnen worden gemaakt voor het bieden van mantelzorg;



## Irislaan 281F te Oegstgeest

- c. de goothoogte van een aan- of uitgebouwde uitbreiding van de woonruimte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw met een maximum van 3,00 meter;
- d. de goothoogte van een bijgebouw c.q. mantelzorgwoning niet meer bedraagt dan 3,00 meter;
- e. de nokhoogte maximaal 3/4 gedeelte van de nokhoogte van het hoofdgebouw bedraagt;
- f. de aanvrager ter toetsing van dit plan met de indiening van de aanvraag om afwijking een bouwkundig rapport overlegt, waarin een overzicht gegeven wordt van:
  - 1. de bestaande bouwkundige en gebruikssituatie;
  - 2. de te treffen voorzieningen;
  - 3. de nieuwe (inrichtings)situatie;

g. er een getekende overeenkomst met de gemeente is, waarin is geregeld; - melding van beëindiging van de mantelzorg situatie - bankgarantie van 10% van de (ver)bouwkosten met een minimum van 2.500 euro - bouwkundig rapport met omschrijving van het terugbrengen in oude staat na beëindiging van de mantelzorg.

### 16.7.3 Intrekken omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning, verleend op grond van [artikel 16 lid 7](#) in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

### 16.8 Afwijken bed and breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 16 lid 1](#) voor het gebruik van woningen ten behoeve van bed and breakfast mits:

- a. er niet meer dan 3 kamers voor bed and breakfast beschikbaar worden gesteld;
- b. de bed and breakfast ondergeschikt is aan de woonfunctie;
- c. de exploitant van de bed and breakfast de hoofdbewoner van de woning is;
- d. er op eigen terrein in de nodige parkeerbehoefte kan worden voorzien.



# 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;
- 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](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