

# TE HUUR

Stationsweg 11 te Leiden



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Stationsweg 11 te Leiden

## Object

Multifunctionele ruimte met uitstekende ligging in het stationsgebied van Leiden. De ruimte is gelegen aan de looproute van het Station Leiden Centraal naar het centrum van Leiden en heeft dagelijks meer dan 77.000 passanten. De ruimte heeft een grote glazen voorgevel wat zorgt voor veel daglicht toetreden. Daarnaast heeft de ruimte een zeer ruime bestemming waardoor de ruimte geschikt is voor uiteenlopende doeleinden.

De omgeving heeft een enorme potentie vanwege de grootschalige herontwikkelingen die momenteel en die nog gaan plaatsvinden binnen het gebied, zoals Lorentz Fase I & II, Octagon en De Geus. Ook het voor het station Leiden Centraal en haar directe omgeving zijn plannen in de maak, om het zo succesvolle Leiden Bio Science Park meer te verbinden met het centrum van Leiden.

## Locatie

De ruimte is gelegen in het stationsgebied van Leiden. Dit gebied voorziet in verschillende voorzieningen zoals restaurants, musea, winkels, bioscopen, supermarkten, monumenten zoals molen De Valk en de mogelijkheid tot een leuke wandeling over de singels.

Station Leiden Centraal is gelegen op slechts 200 meter van de onderhavige locatie, dit biedt een uitstekende bereikbaarheid per openbaar vervoer.

Naast het openbaar vervoer is de bereikbaarheid per auto goed door de gemakkelijke bereikbaarheid vanaf autosnelweg A44 welke ontsluiting biedt naar de grote steden Amsterdam en Den Haag. Kortom een toplocatie binnen de regio, in het hart van de Randstad, op een steenworp afstand van Schiphol, Amsterdam, Den-Haag en Rotterdam.

## Oppervlak

Ca. 160 m<sup>2</sup> multifunctionele ruimte, gelegen op de begane grond.

## Wijze van oplevering

De ruimte wordt opgeleverd in de huidige staat.

## Bestemming/gebruik

Volgens verkregen informatie is de vigerende bestemming ter plaatse: Enkelbestemming 'Gemengd' met functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – horeca 3\*' (zie bijlage). De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- kantoren;
- maatschappelijk;
- dienstverlening;
- detailhandel;
- specifieke vorm van horeca – horeca 3\*.

Voor verdere informatie en exacte gebruiksmogelijkheden verwijzen wij u naar de gemeente Leiden.

## Huurvoorwaarden

### Vraaghuurprijs

€ 70.000,- per jaar, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

### Huurtermijn

5 jaar + 5 verlengingsjaren.



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

## Stationsweg 11 te Leiden

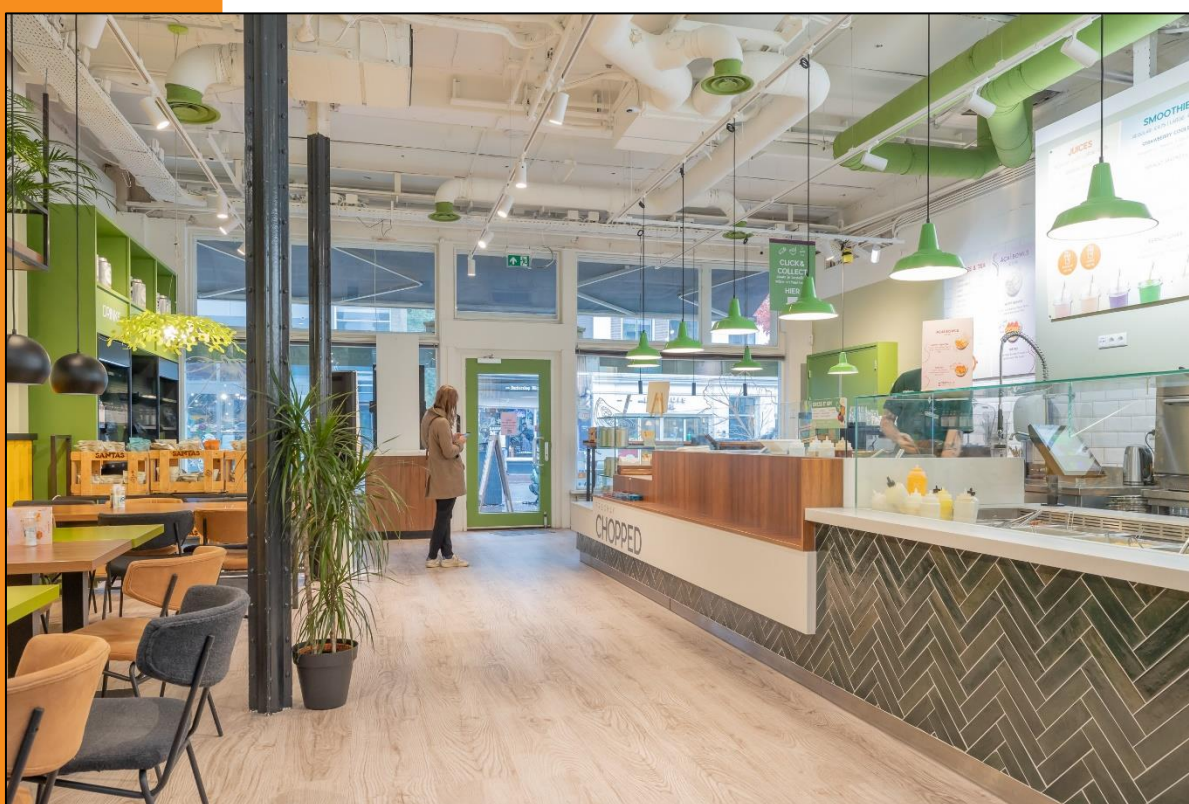
Huurprijsbetaling	Per maand vooruit.
Huurprijsaanpassing	Jaarlijks, voor het eerst één jaar na ingangsdatum huurovereenkomst, conform het prijsindexcijfer Alle Huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg/Heerlen.
Zekerheidstelling	Bij ondertekening van 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.
Energie label	Energie label G.
Parkeervoorzieningen	In de nabije omgeving bevinden zich verschillende parkeergelegenheden, zoals de 'Parkeergarage Lammermarkt' parkeergarage en het parkeerterrein aan de Morssingel.





## Stationsweg 11 te Leiden

Foto's

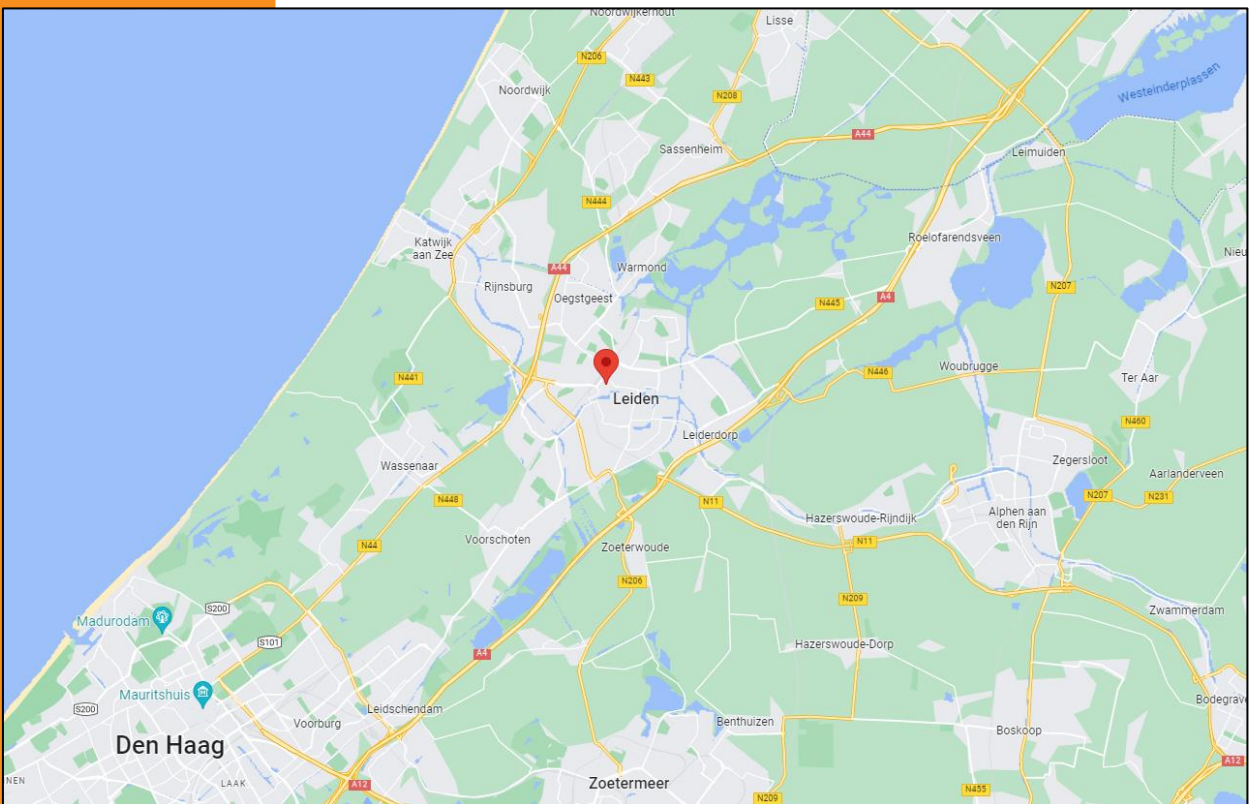
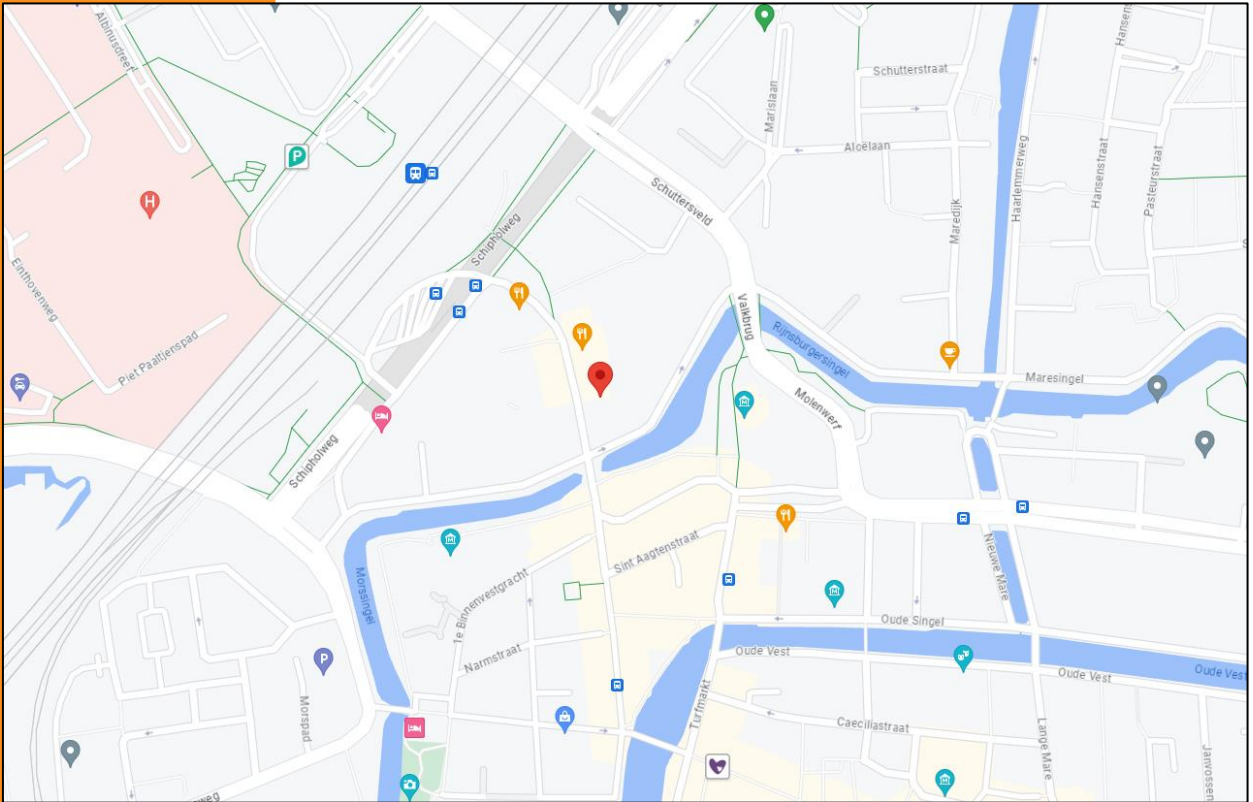


**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ



# Stationsweg 11 te Leiden

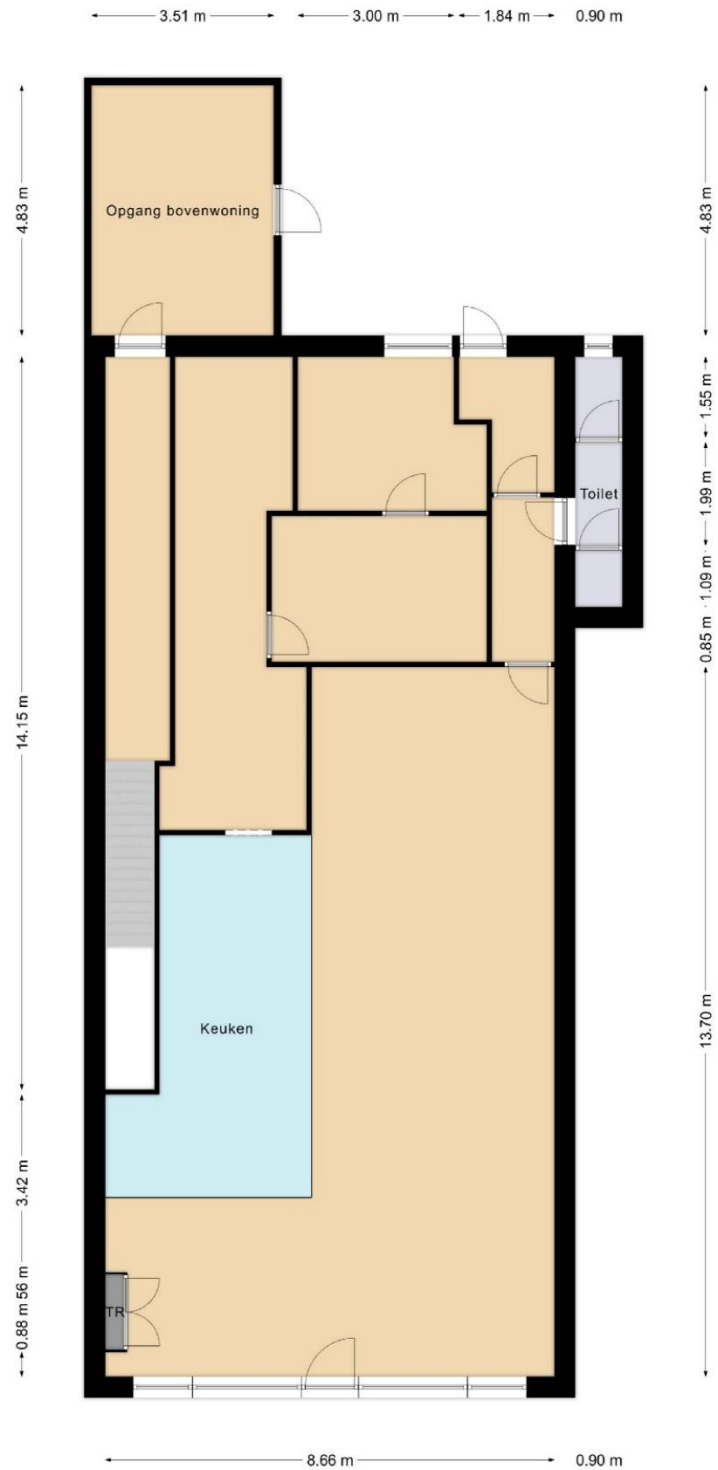
## Locatie



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Stationsweg 11 te Leiden

## Plattegrond



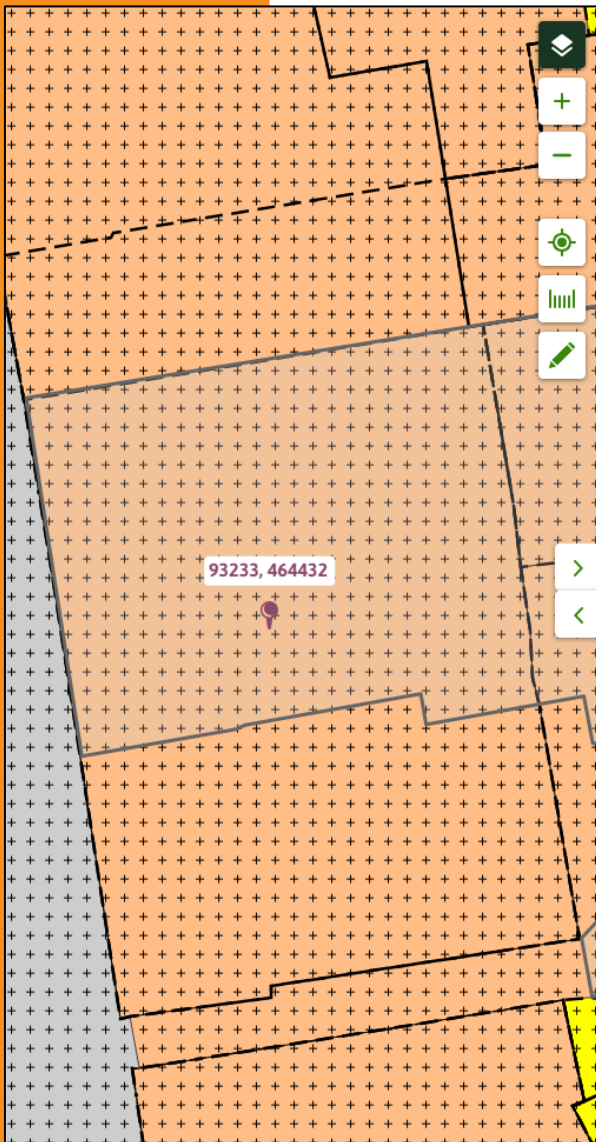
Stationsweg 11 te Leiden- Begane grond  
Indeling/maatvoering kan afwijken



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Stationsweg 11 te Leiden

Bestemmingsplan



## Stationsbuurt

Bestemmingsplan Gemeente Leiden

meer kenmerken ▼

vastgesteld 28-09-2017 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2)

Gemengd >

Waarde - Archeologie 3 >

Bouvlakken (1)

bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

specifieke vorm van horeca - horeca 3\*

Gebiedsaanduidingen (1)

vrijwaringszone - molenbiotoop >

Maatvoeringen (1)

▼ Maximum goothoogte (m) (1)

Maximum goothoogte (m): 10



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Stationsweg 11 te Leiden

## Artikel 3 Gemengd

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. kantoren;
- c. maatschappelijk;
- d. dienstverlening;
- e. detailhandel;
- f. horeca in categorie 2 en/of categorie 3\*, uitsluitend waar dat op de verbeelding met de aanduiding 'horeca toegestaan' (h=2 of sh-h3\*) is aangegeven;
- g. een ontsluitingspad ten behoeve van de woningen aan het Paviljoenshof ter plaatse van de aanduiding 'onsluitingspad' (sv-osp);

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- h. al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen;
- i. in- en uitritten;
- j. voorzieningen voor laden en lossen;
- k. voorzieningen voor afvalinzameling;
- l. tuinen;
- m. verhardingen;
- n. nutsvoorzieningen waaronder een WKO;
- o. groenvoorzieningen;
- p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Bouwen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. Het gehele bouwvlak mag worden bebouwd.
- b. De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn.
- 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. De goothoogte van gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is aangegeven.





## Stationsweg 11 te Leiden

- e. In afwijking van het bepaalde onder c en/of d 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.
- f. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwaanduiding 'onderdoorgang' [ond] mag op de begane grond geen bebouwing worden opgericht.

### 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 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 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' [bg] zijn bijgebouwen toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  - 1. het gehele aanduidingsvlak mag worden bebouwd;
  - 2. de maximale bouwhoogte bedraagt 2,5 m;
  - 3. de bergingen mogen uitsluitend worden gebruikt als berging behorende bij de zich op hetzelfde perceel bevindende woningen dan wel andere functies.

## 3.3 Afwijken van de bouwregels

### 3.3.1 Afwijkingen

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

- a. lid 3.2.1 onder b voor het bouwen van een voorgevel achter de voorgevelrooilijn;
- b. lid 3.2.2 onder a voor het bouwen van een gebouw op gronden buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:
  - 1. per bouwperceel niet meer dan één gebouw mag worden opgericht;



## Stationsweg 11 te Leiden

2. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 12 m<sup>2</sup>;
3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

### 3.3.2 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.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

- a. niet-woonfuncties zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - niet-woonfuncties tevens op verdieping toegestaan' (sw-nwv) niet-woonfuncties tevens op de eerste verdieping toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - niet-woonfuncties tevens op alle verdiepingen toegestaan' (sw-nwav) niet-woonfuncties tevens op alle verdiepingen toegestaan;
- d. de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
  1. de omvang van de activiteiten mag in totaal niet meer bedragen dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning, voor zover gesitueerd binnen het bouwvlak.
  2. de activiteiten mogen alleen in de gebouwen (binnen en buiten het bouwvlak) worden uitgeoefend.
  3. het gebruik mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben.
  4. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze is genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten - aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten;
- e. horecabedrijven zijn uitsluitend toegestaan waar dat op de verbeelding is aangegeven. Daarbij geldt dat uitsluitend de op de verbeelding aangegeven horecacategorie, zoals in artikel 1 van deze regels uiteengezet, is toegestaan;



## Stationsweg 11 te Leiden

- f. de gronden gelegen tussen de voorgevelbouwgrens en de bestemming Verkeer zijn bestemd voor privé-stoep bij het aangrenzende hoofdgebouw.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.4 sub d onder 4 voor het toestaan van een aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteit dat niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten - aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten, mits de activiteit naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorie;
- b. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het aanleggen van een terras bij een horecabedrijf, mits:
  - 1. geen bouwwerken wordt opgericht;
  - 2. het woon- en leefklimaat niet zal worden aangetast;
  - 3. het vanuit akoestisch oogpunt aanvaardbaar is;
  - 4. het stedenbouwkundig inpasbaar is.





# 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

Telefoonnummer:

071 - 30 50 200

Email:

[info@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl](mailto:info@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl)

**NVM**

**BUSINESS**

Bezoek ook onze website:

**funda in business**

[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