

TE HUUR

Maarsmansteeg 4 te Leiden



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Maarsmansteeg 4 te Leiden

Object	<p>Ontdek de perfecte locatie voor jouw onderneming in het bruisende centrum van Leiden!</p> <p>Deze winkelruimte gelegen aan de Maarsmansteeg 4 te Leiden is nu voor de verhuur en verkoop beschikbaar. De locatie bevindt zich te midden van levendige winkelstraten en is omringd door populaire winkelketens als The Sting, Coolblue en Leonidas.</p> <p>De winkelruimte, gelegen op de begane grond, heeft een royale frontbreedte van ongeveer 9 meter en een totaaloppervlakte van 70 m². Tevens beschikt de winkel nog over een kelderruimte van ca. 30 m².</p>
Locatie	<p>Het pand is gelegen in het hart van het Leidse Stadscentrum. Zowel met eigen vervoer als per openbaar vervoer is het geheel goed bereikbaar. Parkeermogelijkheden zijn beschikbaar in de nabijgelegen parkeergarage aan de Breestraat. Het Centraal Station Leiden alsmede diverse buslijnen bevinden zich op loopafstand.</p>
Oppervlak	<p>Ca. 70 m² winkelruimte, gelegen op de begane grond.</p>
Wijze van oplevering	<p>In huidige staat, o.a. voorzien van toilet en systeemplafond met verlichtingsarmaturen.</p>
Bestemming/gebruik	<p>'Centrum', zie ook bijlage. Voor verdere informatie verzoeken wij u contact op te nemen met de gemeente Leiden.</p>
Vraagprijs	<p>€ 325.000,- k.k.</p>
Huurvoorwaarden	
Vraaghuurprijs	<p>€ 2.300,- per maand, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.</p>
Servicekosten	<p>Niet van toepassing.</p>
Huurtermijn	<p>5 jaar + 5 verlengingsjaren.</p>
Huurprijsbetaling	<p>Per maand vooruit.</p>
Huurprijsaanpassing	<p>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.</p>
Zekerheidstelling	<p>Bij ondertekening van de huurovereenkomst zal huurder een bankgarantie stellen of waarborgsom storten ter grootte van een bruto betalingsverplichting van drie maanden huur.</p>
Huurcontract	<p>Model ROZ (Raad voor Onroerende Zaken).</p>



Maarsmansteeg 4 te Leiden

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

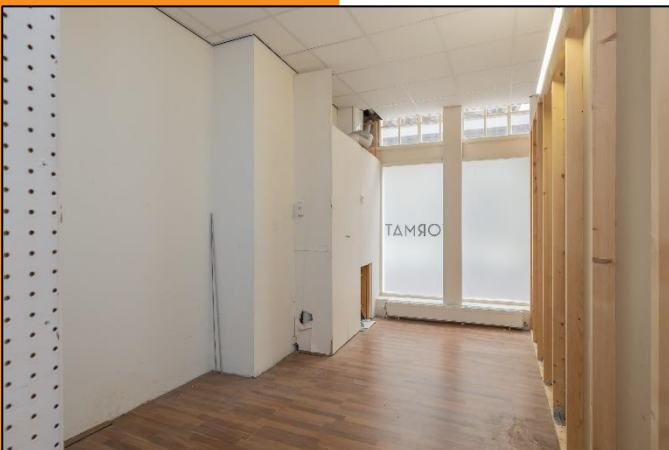
Goede parkeermogelijkheden in de directe omgeving o.a. in de Breestraat Parkeergarage of vergunning parkeren binnen de singels van Leiden.



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Maarsmansteeg 4 te Leiden

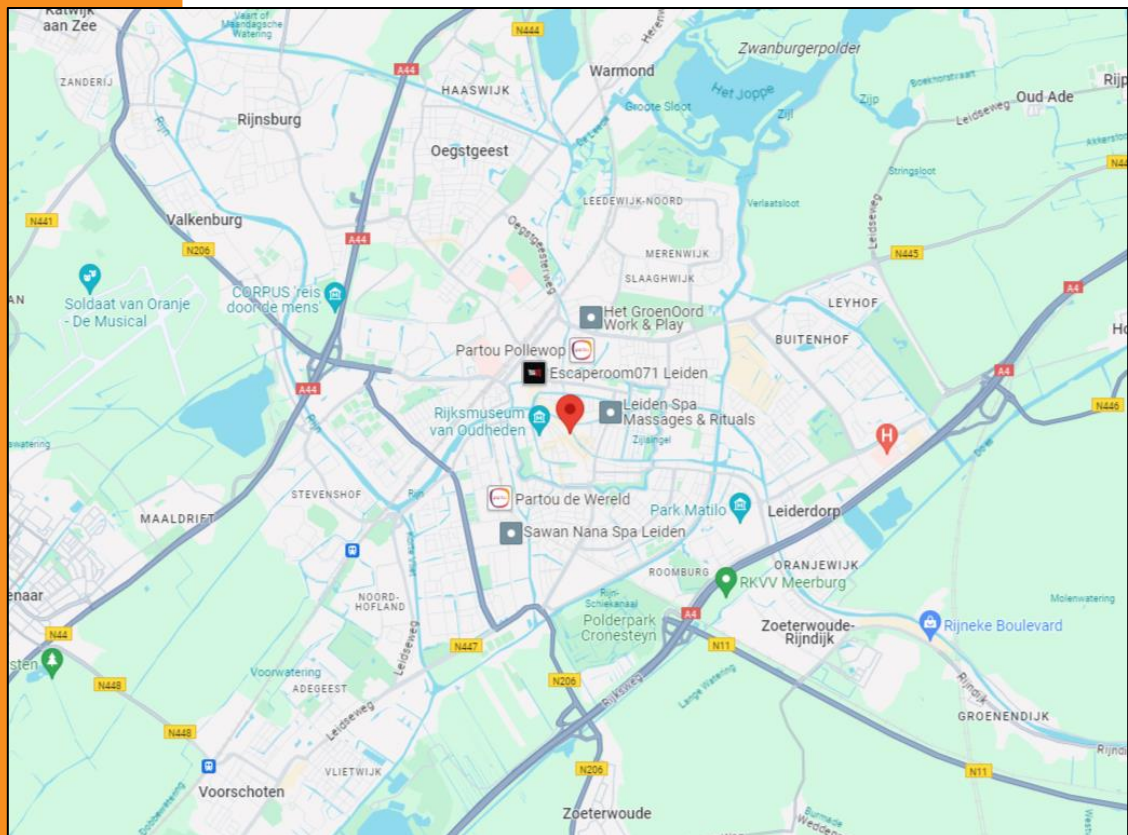
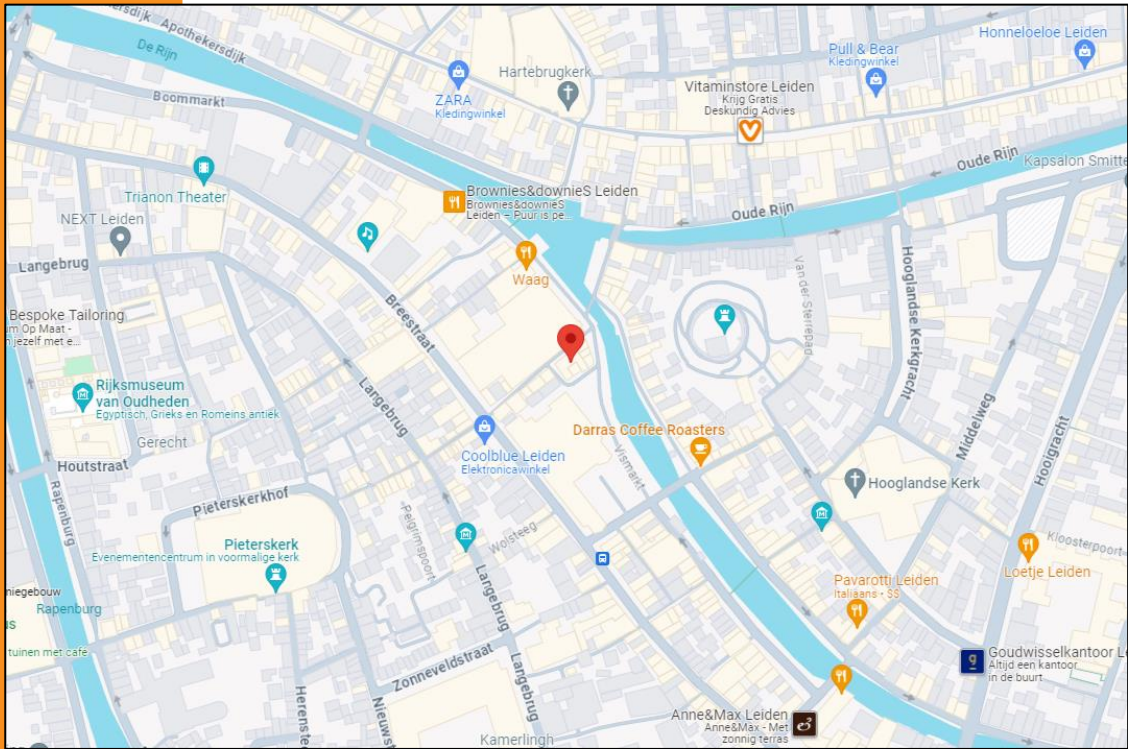
Foto's



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Maarsmansteeg 4 te Leiden

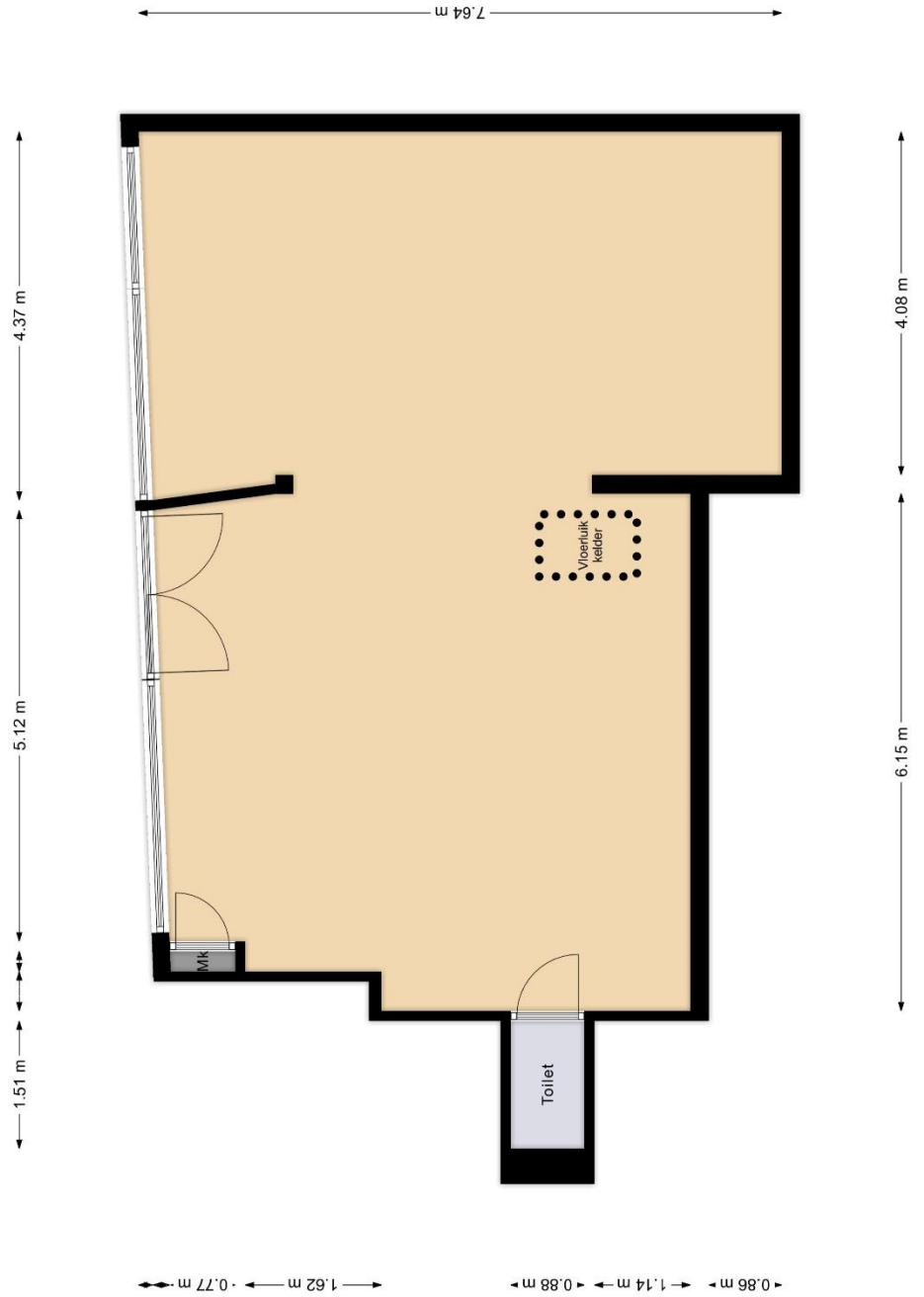
Locatie



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Maarsmansteeg 4 te Leiden

Plattegrond



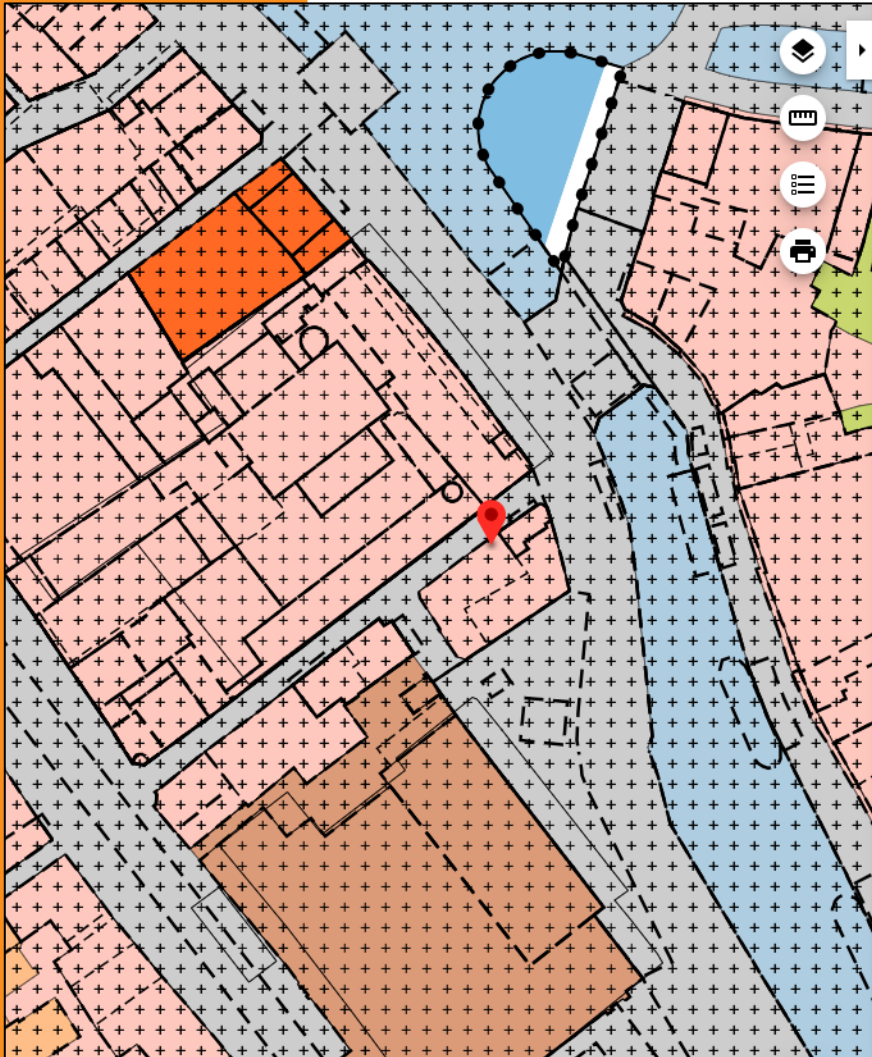
Begane grond
Indeling/maatvoering kan afwijken



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Maarsmansteeg 4 te Leiden

Bestemmingsplan



The map displays a detailed urban layout with various zoning areas. A red pin marks the location of Maarsmansteeg 4. The map includes a grid of small crosses and a blue area representing a canal or water body. A legend on the right side of the map provides information about the zoning and building regulations.

Binnenstad
gemeente Leiden
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2019-10-17)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

93670.7, 463786.8

- Enkelbestemming
Centrum
- Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 2
- Dubbelbestemming
Waarde - Cultuurhistorie
- Bouwvlak
- Maatvoering
 - maximum goothoogte: 12 m
 - minimum goothoogte: 8 m



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Maarsmansteeg 4 te Leiden

Artikel 4 Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Centrum](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor centrumdoeleinden. Onder deze bestemming zijn toegestaan:

- a. detailhandel;
- b. ondergeschikte horeca van categorie 1;
- c. wonen;
- d. aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens bestemd voor maatschappelijke voorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens bestemd voor dienstverlening;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens bestemd voor kantoren;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - galerie' tevens bestemd voor galleries;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - sport en recreatie' tevens bestemd voor sport en recreatieve voorzieningen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 1;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca 1*' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 1*;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 2;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 3;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca 3*' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 3*;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergrondse horeca 3*' tevens bestemd voor een horecabedrijf van categorie 3* in de bestaande ondergrondse werfkelders;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 4;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 5;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 7' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 7;



Maarsmansteeg 4 te Leiden

- s. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is wonen niet toegestaan;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2 uitgesloten' is een horecabedrijf van categorie 2 niet toegestaan;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'tuin' tevens bestemd voor een tuin;
- v. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kelder' tevens bestemd voor een kelder met bijbehorende ontsluiting ten behoeve van fietsenstalling, bergruimte, detailhandel en opslag;
- w. ter plaatse van de aanduiding 'terras' tevens bestemd voor een terras;
- x. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' tevens bestemd voor een onderdoorgang;

met de daar bijbehorende tuinen, erven, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen ten dienste van het laden en lossen, (ondergrondse) fietsenstallingen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water, speelruimte, nutsvoorzieningen en leidingen; met dien verstande dat tevens de bijbehorende gronden buiten het bebouwingsvlak voor de functies genoemd onder a tot en met t zijn bestemd.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage (%)' het ter plaatse aangegeven bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- c. hoofdgebouwen dienen aaneengesloten te worden gebouwd;
- d. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwinggrenzen worden opgericht;
- e. hoofdgebouwen dienen in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- f. zijgevels van hoofdgebouwen mogen niet (gedeeltelijk) worden verwijderd;
- g. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet minder respectievelijk meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte (m)', 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;



Maarsmansteeg 4 te Leiden

- h. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet minder respectievelijk meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m)', 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- i. indien op de kaart geen maximale bouwhoogte is aangegeven, mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen met een kap niet meer dan 3,5 meter meer bedragen dan de feitelijke goothoogte;
- j. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag, indien voorgenoemde bouwwerken zijn vastgebouwd aan een hoofdgebouw, niet meer bedragen dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 2,7 meter;
- k. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- l. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- m. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- n. indien de bestaande hoogten meer bedragen dan maximaal is toegestaan op grond van het bepaalde in dit artikel, dan betreffen de bestaande hoogten de maximale hoogten;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag op de begane grond geen bebouwing worden opgericht tot de onderkant van de vloer van de eerste verdiepingvloer met dien verstande dat in geen geval bebouwing mag worden opgericht tot een hoogte van 2,5 meter;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' mag een overkapping worden gebouwd;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kelder' mag een ondergrondse kelder worden gerealiseerd met een maximale diepte van 4 meter;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdtoegang' moet de hoofdtoegang van het desbetreffende gebouw gesitueerd zijn;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilgebied A' wordt voor het bepalen van de maximale goot- en bouwhoogte het peil als bedoeld in artikel [2.14](#) gemeten vanaf de toegang van het perceel Aalmarkt 16;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilgebied B' wordt voor het bepalen van de maximale goot- en bouwhoogte het peil als



Maarsmansteeg 4 te Leiden

bedoeld in artikel [2.14](#) gemeten vanaf de toegang van het perceel Aalmarkt 17;

- u. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilgebied C' wordt voor het bepalen van de maximale goot- en bouwhoogte het peil als bedoeld in artikel [2.14](#) gemeten vanaf de toegang van het perceel Breestraat 66;
- v. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilgebied D' wordt voor het bepalen van de maximale goot- en bouwhoogte het peil als bedoeld in artikel [2.14](#) gemeten vanaf de toegang van het perceel Breestraat 70.

4.2.2 Bouwen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. de gronden buiten het bouwvlak mogen volledig worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en bijbehorende bouwwerken mag, indien voornoemde bouwwerken zijn vastgebouwd aan een gebouw binnen het bouwvlak, niet meer bedragen dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van het binnen het bouwvlak gebouwde gebouw;
- c. de hoogte van vrijstaande gebouwen en bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2,7 meter;
- d. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder [4.2.2](#), sub b, geldt ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte" een bouwhoogte van maximaal 8,5 meter en een goothoogte van maximaal 6,0 meter.

4.2.3 Bouwwerken op terrassen

In afwijking van de overige bepalingen van artikel [4.2](#) mogen ter plaatse van de aanduiding 'terras' geen bouwwerken worden opgericht.

4.2.4 Stoepen

Gronden gelegen tussen de voorgevelbouwgrens en de bestemming [Verkeer](#) mogen uitsluitend bebouwd worden met stoeppalen,



Maarsmansteeg 4 te Leiden

plaveisel en ingangspartijen zoals trappenhuisen, een en ander passend bij het aangrenzende hoofdgebouw.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel [4.2.2](#) onder d. voor de bouw van erf- of terreinafscheidingen langs de wegzijde tot maximaal 3 meter hoogte.

4.3.2 Bouwwerken op terrassen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel [4.2.3](#) voor het oprichten van een bouwwerk, geen gebouw zijnde ter plaatse van de aanduiding 'terras' mits:

- a. het verkeer hierdoor niet onevenredig wordt gehinderd;
- b. het bouwwerk voldoet aan de Beleidsregels en Nadere regels Terrassen 2016;
- c. de hoogte niet meer bedraagt dan 2 meter, met uitzondering van parasols, waarvoor een maximale hoogte van 4,50 meter geldt;
- d. dit aanvaardbaar is binnen de stedenbouwkundige structuur;
- e. de openbaarheid van het gebied niet onevenredig wordt benadeeld;
- f. de karakteristieke of monumentale waarden van de direct aan het terras grenzende panden niet worden aangetast;
- g. de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Wonen

- a. wonen is uitsluitend toegestaan op de verdiepingen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding 'wonen' wonen tevens toegestaan op de begane grond;
- c. de begane grond van de hoofdgebouwen is in afwijking van het bepaald in sub a, uitsluitend voor woondoeleinden bestemd, voorzover het bestaande of nieuw aangebrachte zelfstandige entrees en trappenhuisen naar bovenwoningen betreft;
- d. de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroeps-/ bedrijfsactiviteit is toegestaan, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het



Maarsmansteeg 4 te Leiden

aan huis gebonden beroep of bedrijf. Uitsluitend activiteiten van milieucategorie 1 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#) zijn toegestaan.

4.4.2 Niet-woonfuncties

- 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' 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' niet-woonfuncties tevens op alle verdiepingen toegestaan.

4.4.3 Horeca

- a. horecabedrijven zijn uitsluitend toegestaan van de categorie, zoals op de planverbeelding voor het desbetreffende perceel is aangegeven en als bedoeld in artikel [1.48](#);
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn, indien op de verbeelding een horeca categorie is aangegeven, tevens activiteiten toegestaan uit een lagere horeca categorie dan de aangegeven categorie maar tot maximaal horeca van categorie 3 en met uitzondering van horeca van categorie 1*;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum - netto 100 m² vloeroppervlakte ten behoeve van horeca' mag het netto vloeroppervlakte ten behoeve van horeca niet meer bedragen dan 100 m² netto;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum - netto 3000 m² vloeroppervlakte ten behoeve van horeca' mag het netto vloeroppervlakte ten behoeve van horeca niet meer bedragen dan 3000 m² netto;
- e. Ondergeschikte horeca, zoals bedoeld in artikel [4.1](#) onder b. is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. het oppervlakte van de horeca mag niet meer dan 100 m² en 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte bedragen;
 2. de toegang tot de horeca-activiteit is dezelfde als van de winkel;
 3. de ondergeschikte horeca-activiteit moet binnen de winkel duidelijk te onderscheiden zijn van de winkelfunctie;
 4. de horeca-activiteiten mogen niet worden uitgeoefend buiten de openingstijden van de winkel.



Maarsmansteeg 4 te Leiden

4.4.4 Stoeppen

Voorzover deze gronden zijn gelegen tussen de voorgevelbouwgrens en de bestemming [Verkeer](#) en de breedte daarvan niet meer bedraagt dan 1,5 m, zijn zij bestemd voor privé-stoep bij het aangrenzende hoofdgebouw.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Wonen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [4.4.1](#) onder a ten behoeve van het realiseren van woonruimte op de begane grond, mits:

- a. de woonruimte gerealiseerd wordt in achterhuizen of daarmee gelijk te stellen ruimtes;
- b. het winkelfront daardoor niet wordt onderbroken;
- c. het niet mogelijk is om deze ruimtes te gebruiken ten behoeve van detailhandel vanwege de monumentale, karakteristieke of bouwhistorische waarden van het pand.

4.5.2 Niet-woon functies

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. het afwijken van het bepaalde in [4.4.2](#) onder a ten behoeve van de vestiging van detailhandel op de verdieping, mits:
 1. de detailhandel op de verdieping aansluitend is aan de begane grond;
 2. de vestiging van detailhandel op de verdieping niet tot gevolg heeft dat de woonfunctie in het pand niet langer wordt of kan worden uitgevoerd, met dien verstande dat tenminste één verdieping - niet zijnde een kapverdieping - voor het wonen in gebruik zal blijven;
 3. bestaande trappenhuizen en opgangen naar verdiepingen gehandhaafd zullen blijven;
 4. aangetoond is dat uitbreiding op de begane grond niet mogelijk is in verband met het ontbreken van bijbehorend te bebouwen achtererf of daarmee gelijk te stellen omstandigheden;
- b. het bepaalde in [4.1](#) onder f. ten behoeve van vestiging van dienstverlening op gronden zonder aanduiding 'dienstverlening', mits:



Maarsmansteeg 4 te Leiden

1. het betreffende bedrijf qua bedrijfsvoering en ruimtelijke uitstraling gelijk gesteld kan worden met een winkel, hetgeen kan blijken uit het tevens uitoefenen van detailhandel;
2. geen sprake is van een onevenredige concentratie van dergelijke bedrijven;
3. de bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging niet meer dan 100 m² zal bedragen.

4.5.3 Terrassen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel [4.1](#) ten behoeve van het realiseren van een terras bij een horecabedrijf buiten de aanduiding 'terras', mits:

- a. het verkeer hierdoor niet onevenredig wordt gehinderd;
- b. geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van het bepaalde in artikel [4.3.2](#);
- c. het woon- en leefklimaat niet onevenredig zal worden aangetast, met dien verstande dat in ieder geval sprake moet zijn van een akoestisch aanvaardbare situatie;
- d. de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast.



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

Telefoonnummer:

071 - 30 50 200

Email:

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