

# TE HUUR

## Stationsweg 31 te Leiden



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

## Stationsweg 32 te Leiden

### Object

Dit kantoor is om meerdere redenen uniek te noemen. Om te beginnen de ligging ten opzichte van Leiden Centraal Station. Vanuit de voordeur van dit kantoor naar de stationshal is het slechts 1 minuut wandelen. Loopt u 500 meter zuidwaarts dan staat u midden in de bruisende binnenstad van Leiden.

Naast de als zeer goed te kwalificeren bereikbaarheid per OV is het kantoor ook zeer aantrekkelijk voor organisaties waarbij klanten en/of personeel met de auto komen. Het pand is namelijk voorzien van een privé parkeerterrein. Dit parkeerterrein biedt ruimte aan ca. 10 personenauto's.

Last but not least heeft dit kantoorpand ook nog eens een hoekligging, waardoor het pand van 3 zijden daglichttoetreding heeft en het hierdoor een zeer lichte- en aangename werkomgeving biedt voor een organisatie die op zoek is naar een solitair en representatief kantoorpand, welke zowel per OV als per auto goed bereikbaar is.

### Locatie

Het onroerend goed bevindt zich in het stationsgebied van Leiden. Het stationsgebied is een uniek stukje Nederland, met ruim 77.000 dagelijkse passanten is het een gebied met enorme potentie. Daarnaast bevindt dit gebied zich op loopafstand van het centrum van Leiden.

Het 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. Daarnaast is dit pand zoals gezegd gelegen pal aan station Leiden Centraal.

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. Een toplocatie binnen de regio, in het hart van de Randstad, op een steenworp afstand van Schiphol, Amsterdam, Den Haag en Rotterdam.

### Oppervlak

Het verhuurbare vloeroppervlak bedraagt ca. 460 m<sup>2</sup>, als volgt verdeeld:

Begane grond	-	ca. 160 m <sup>2</sup>
1 <sup>e</sup> verdieping	-	ca. 160 m <sup>2</sup>
2 <sup>e</sup> verdieping	-	ca. 140 m <sup>2</sup>

### Bestemming/gebruik

Volgens het omgevingsplan 'Stationsbuurt' zijn er op de locatie ruime bestemmingsmogelijkheden, namelijk: kantoren, maatschappelijk, dienstverlening, detailhandel en horeca – horeca 3\* zijnde een horeca inrichting, niet zijnde een horeca inrichting als bedoeld in categorie II, waar:

- maaltijden en dranken worden verstrekt eventueel in combinatie met kleine etenswaren.  
Voorbeelden: restaurants, pannenkoekenrestaurants, eetcafés, grand-cafés, brasseries, bistro's, pizzeria's.

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.

### Huurvoorwaarden

#### Huurprijs

€ 115.000,- per jaar, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

## Stationsweg 32 te Leiden

Huurtermijn	5 jaar + telkens 5 verlengingsjaren.
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.
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.
Oplevering	Per 1 juli 2025.
Parkeervoorzieningen	Het pand is voorzien van privé parkeerterrein welke plaats biedt aan ca. 10 personenauto's.





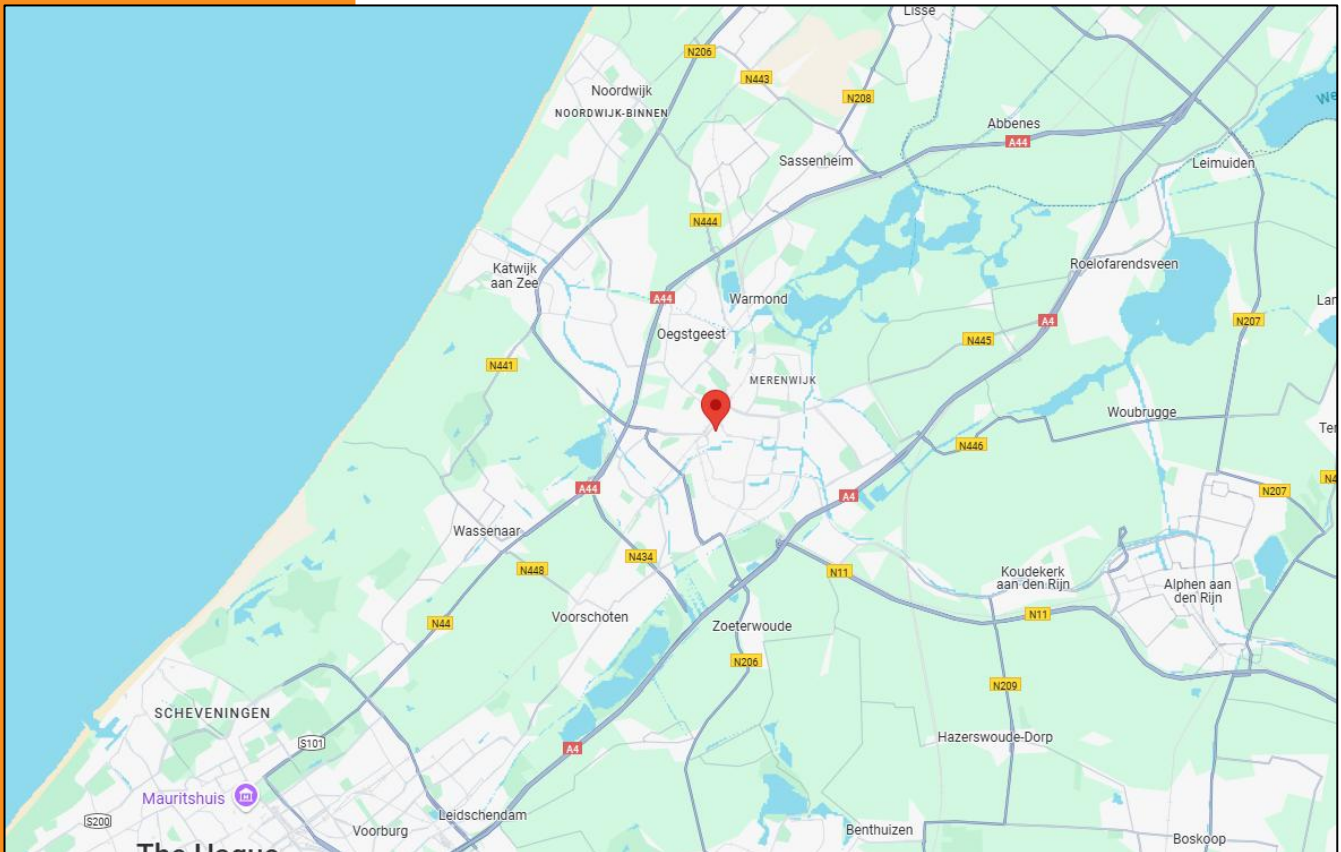
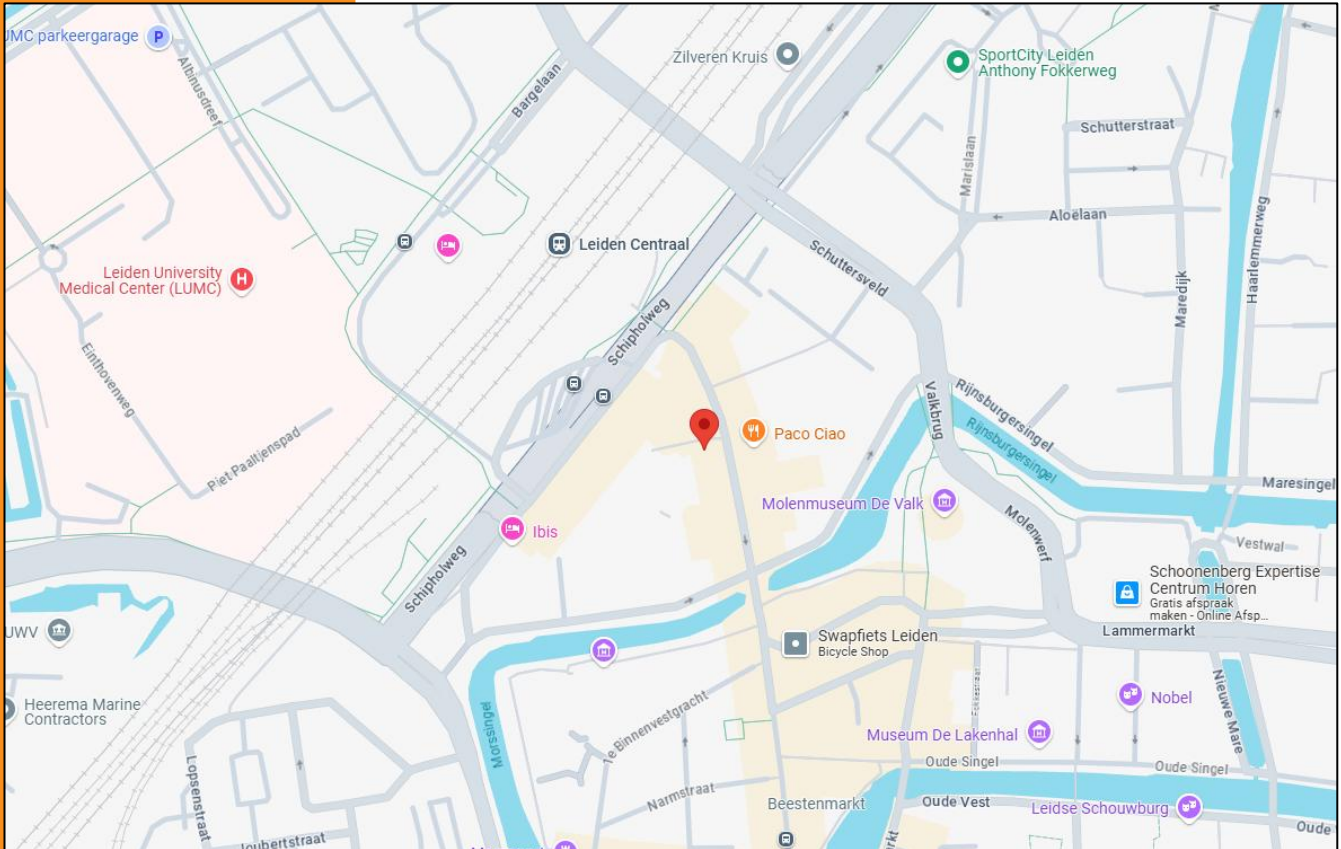
# Stationsweg 32 te Leiden

## Foto's



# Stationsweg 32 te Leiden

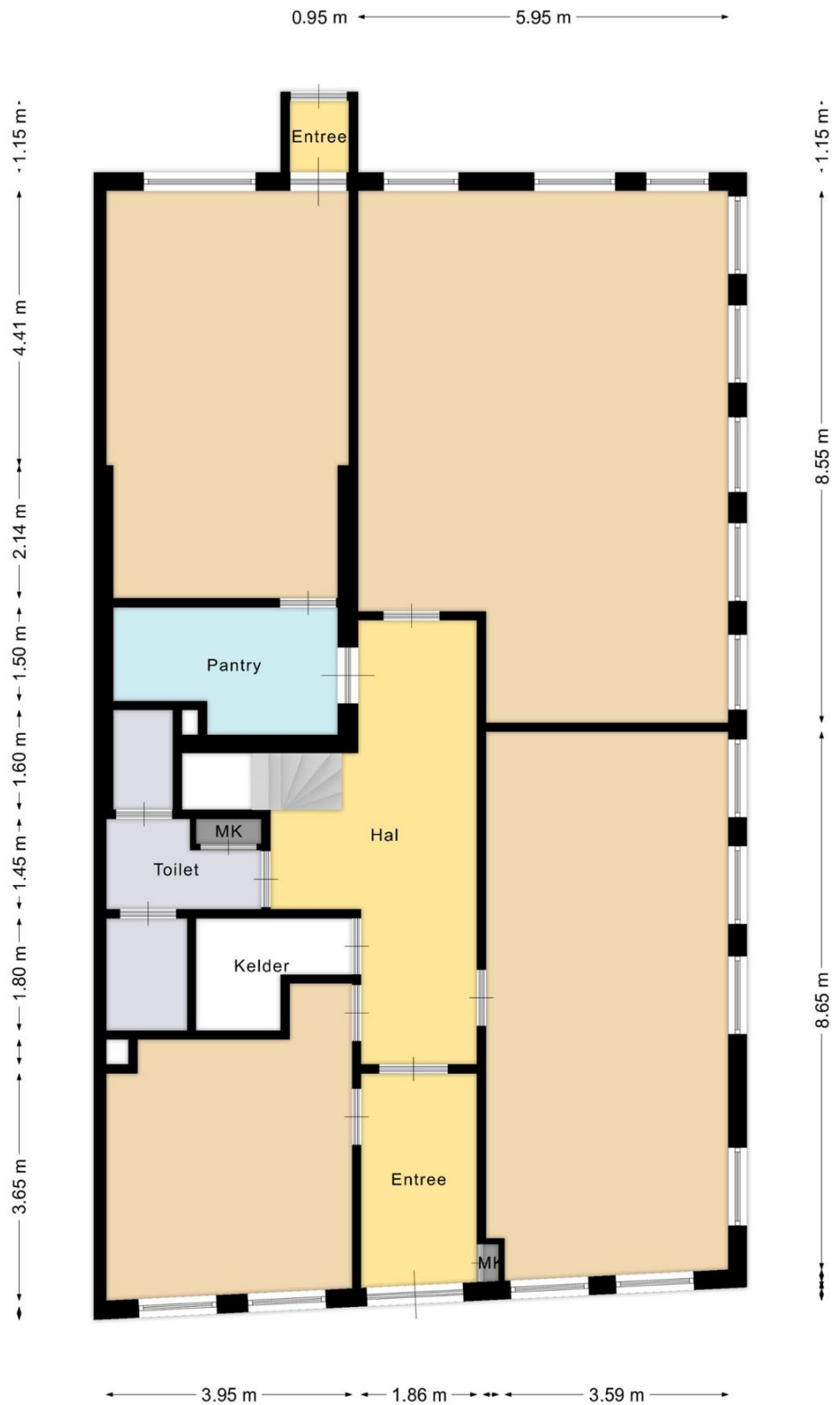
## Locatie





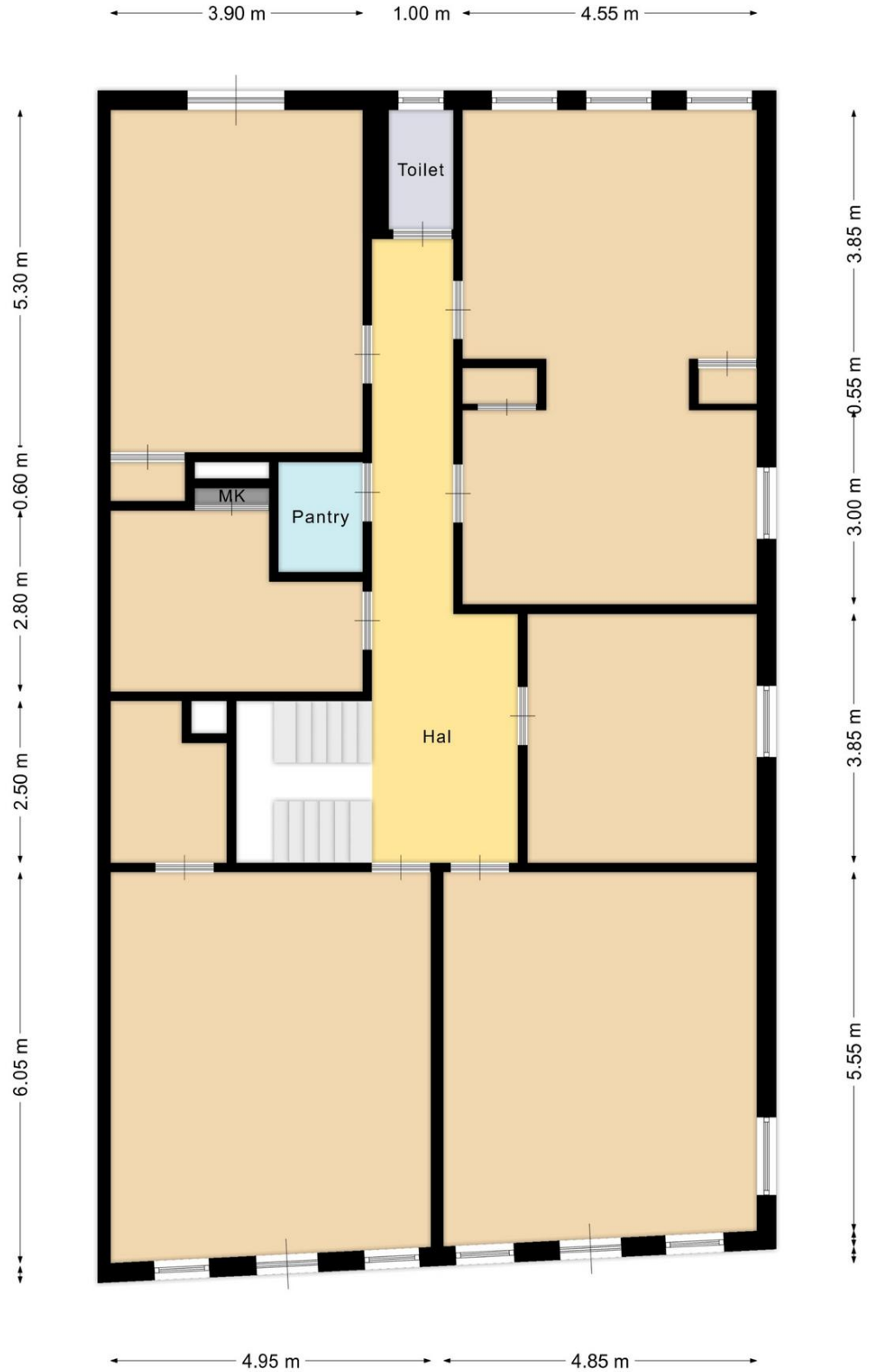
# Stationsweg 32 te Leiden

Plattegrond



Stationsweg 32 te Leiden  
Begane grond  
Indeling/maatvoering kan afwijken

# Stationsweg 32 te Leiden

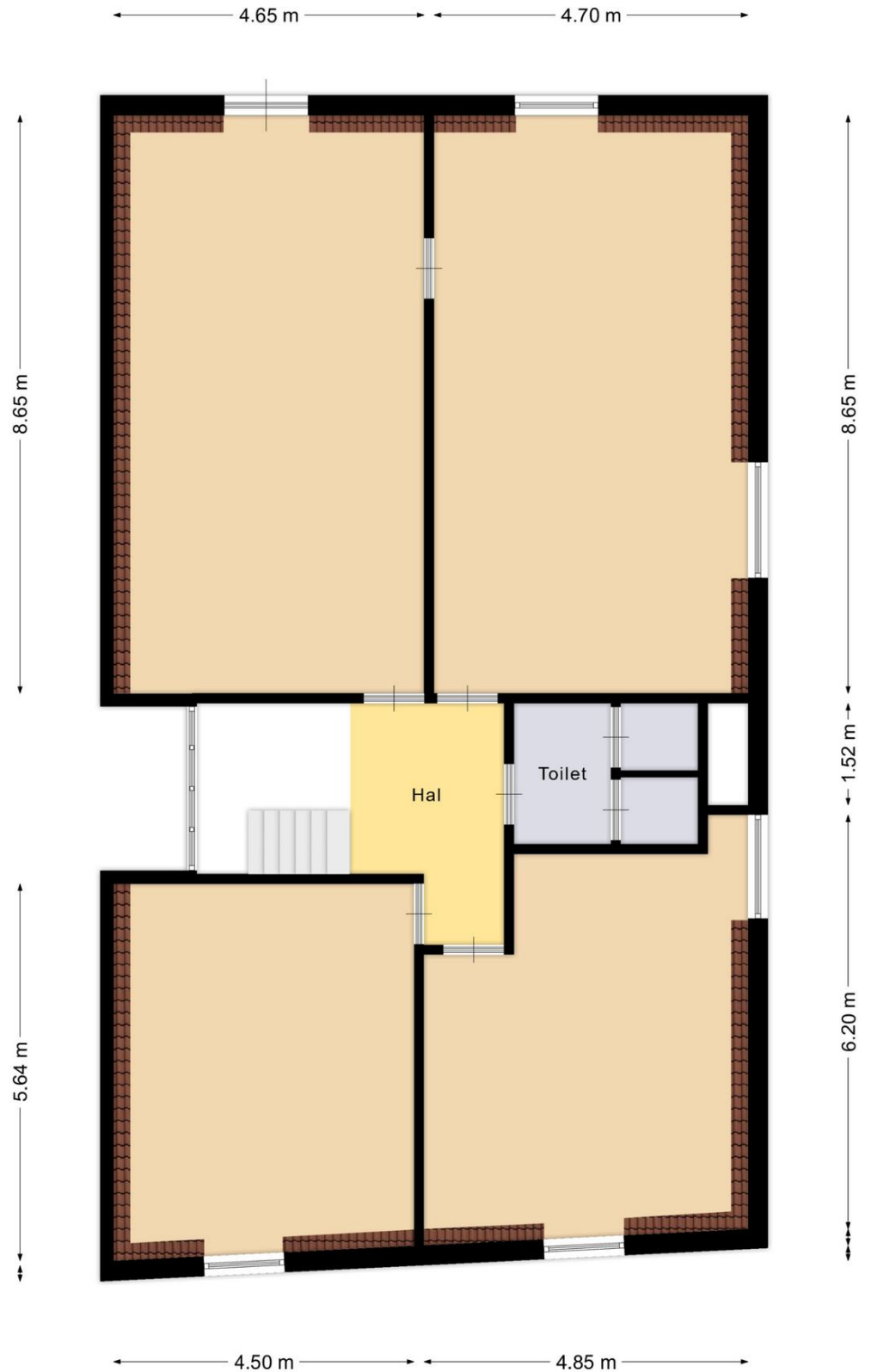


Stationsweg 32 te Leiden  
1e verdieping  
Indeling/maatvoering kan afwijken



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

## Stationsweg 32 te Leiden



**Stationsweg 32 te Leiden**  
**2e verdieping**  
**Indeling/maatvoering kan afwijken**

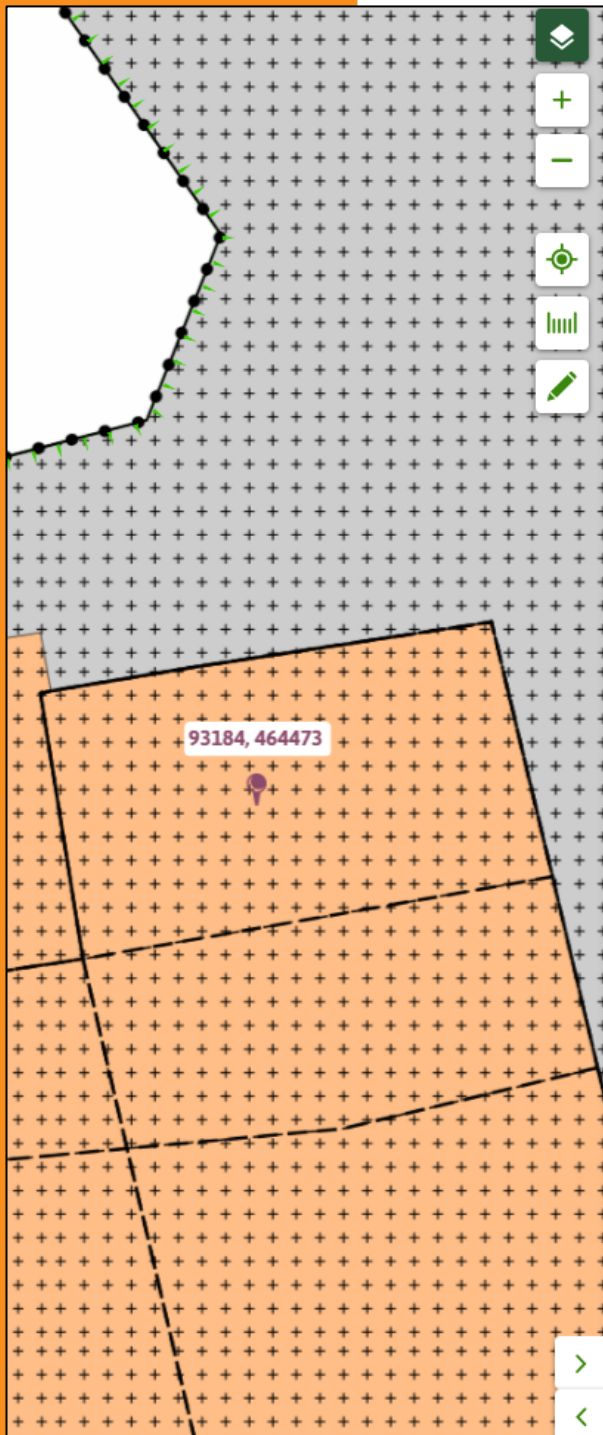


**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ



# Stationsweg 32 te Leiden

## Bestemmingsplan



## Stationsbuurt

Bestemmingsplan Gemeente Leiden

meer kenmerken ▾

vastgesteld 28-09-2017 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelatee

Overig Toelichting

### Bestemmingsvlakken (2)

Gemengd >

Waarde - Archeologie 3 >

### Bouwvlakken (1)

bouwvlak >

### Funcctieaanduidingen (2)

specifieke vorm van wonen - niet-woonfuncties tevens op alle verdiepingen toegestaan

specifieke vorm van horeca - horeca 3\* >

### Gebiedsaanduidingen (1)

vrijwaringszone - molenbiotoop >

### Maatvoeringen (1)

▾ Maximum bouwhoogte (m) (1)

Maximum bouwhoogte (m): 14 >



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Stationsweg 32 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.
- 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

## Stationsweg 32 te Leiden

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;
  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



## Stationsweg 32 te Leiden

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;
- 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



## Stationsweg 32 te Leiden

- 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



**Joost van Hoorn**

Makelaar-taxateur

[joost@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl](mailto: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;
- 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:

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