

TE HUUR

Nieuwstraat 3 te Leiden



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Nieuwstraat 3 te Leiden

Object	Het betreft hier een karakteristieke ruimte waarin uw ambacht of professie uitstekend tot zijn recht komt. De ligging is in het prachtige historische centrum van Leiden nabij de Burcht, Hooglandsekerk en recht tegenover de bibliotheek. De ruimte is volledig gesitueerd op de begane grond en onder andere voorzien van een pantry en toilet. Parallel aan de Nieuwstraat bevindt zich het winkelgebied Nieuwe Rijn waar elke woensdag en zaterdag de Leidse markt wordt gehouden. In de directe omgeving bevindt zich een gevarieerd aanbod van winkels, restaurants, cafés en bezienswaardigheden.
Locatie	Het pand bevindt zich midden in het centrum van Leiden en is goed bereikbaar met de auto via de snelwegen A4 en A44. Het ligt aan een zijstraat van de Hooigracht, een belangrijke route in de binnenstad. Openbaar vervoer, met name bussen, biedt eveneens goede verbindingen, aangezien veel lijnen de Hooigracht passeren. Het centraal station is bovendien op loopafstand gelegen.
Oppervlak	Ca. 90 m ² karakteristieke ruimte, gelegen op de begane grond.
Wijze van oplevering	In huidige staat, o.a. voorzien van: <ul style="list-style-type: none">- Pantry;- Toilet;- Verlichting;- Verwarming middels radiatoren;- Luchtgordijn.
Bestemming/gebruik	'Gemengd-2', zie bijlage. Voor verdere informatie en gebruiksmogelijkheden verwijzen wij u naar de gemeente Leiden.
Huurvoorwaarden	
Vraaghuurprijs	€ 1.600,- per maand, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
Huurtermijn	5 jaar + telkens 5 verlengingsjaren.
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.
Parkeervoorzieningen	Goede parkeermogelijkheden in de nabijgelegen parkeergarages aan de Garenmarkt alsmede parkeergarage 'Hoogvliet Centrum'.



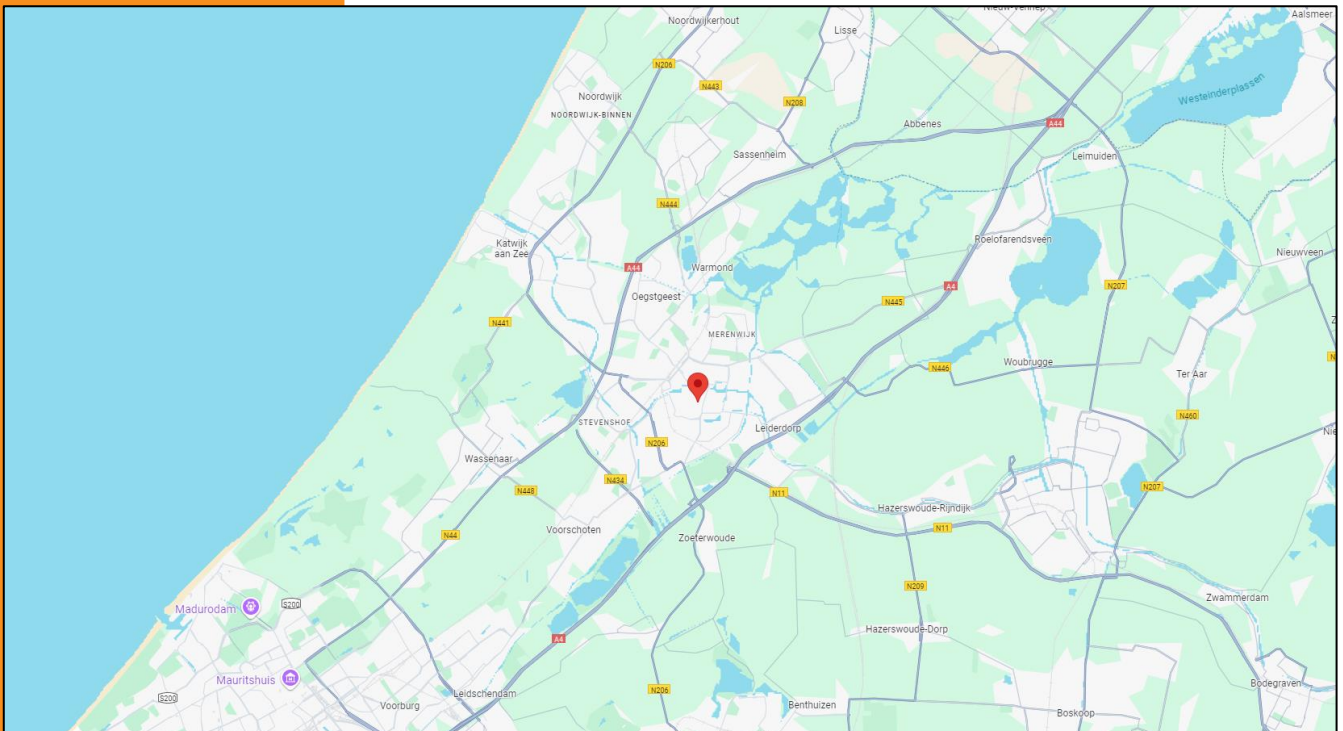
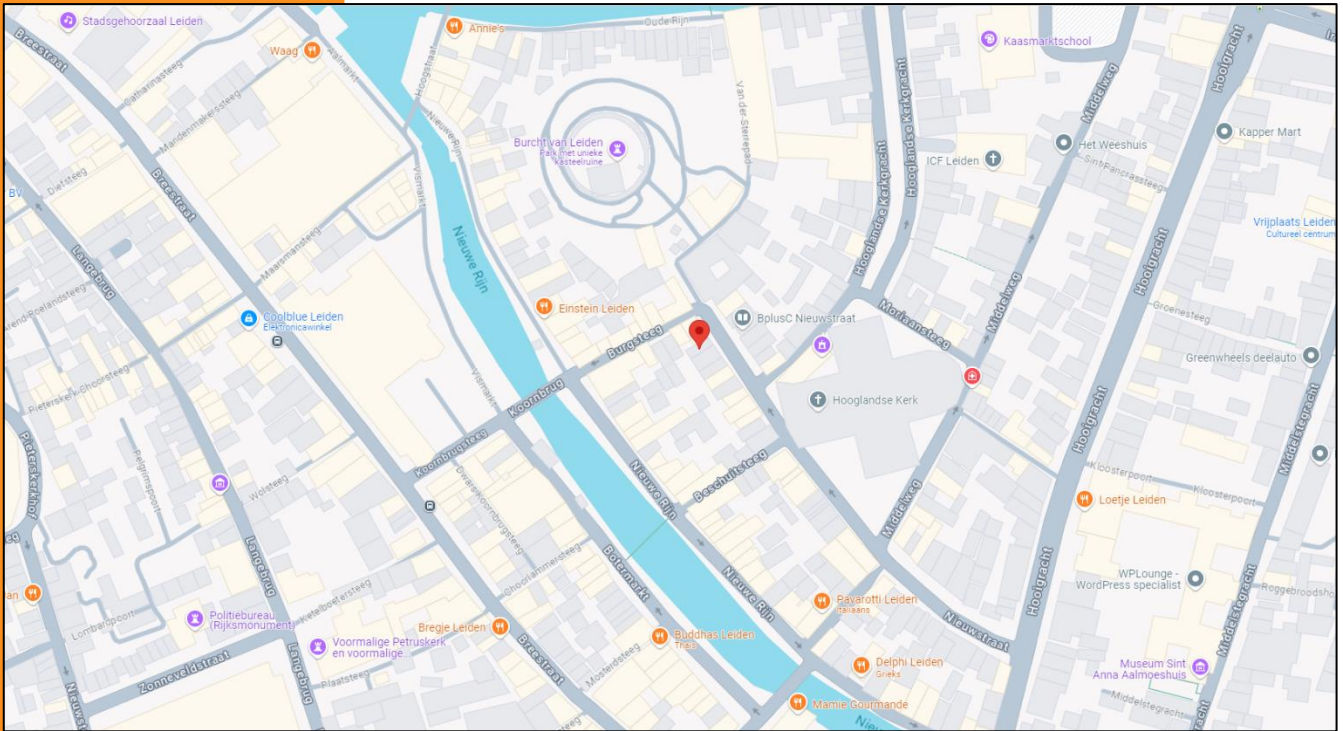
Nieuwstraat 3 te Leiden

Foto's



Nieuwstraat 3 te Leiden

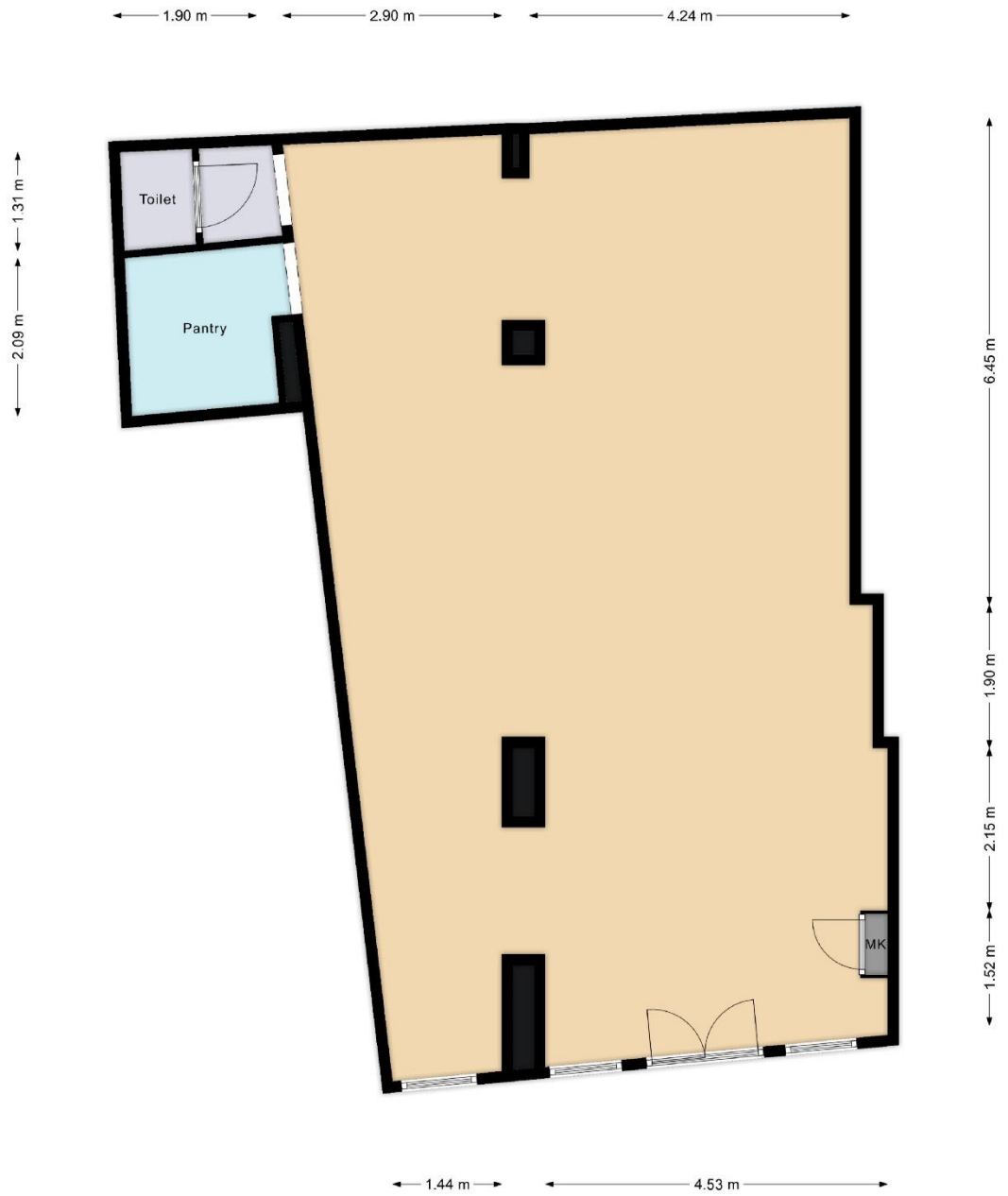
Locatie



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Nieuwstraat 3 te Leiden

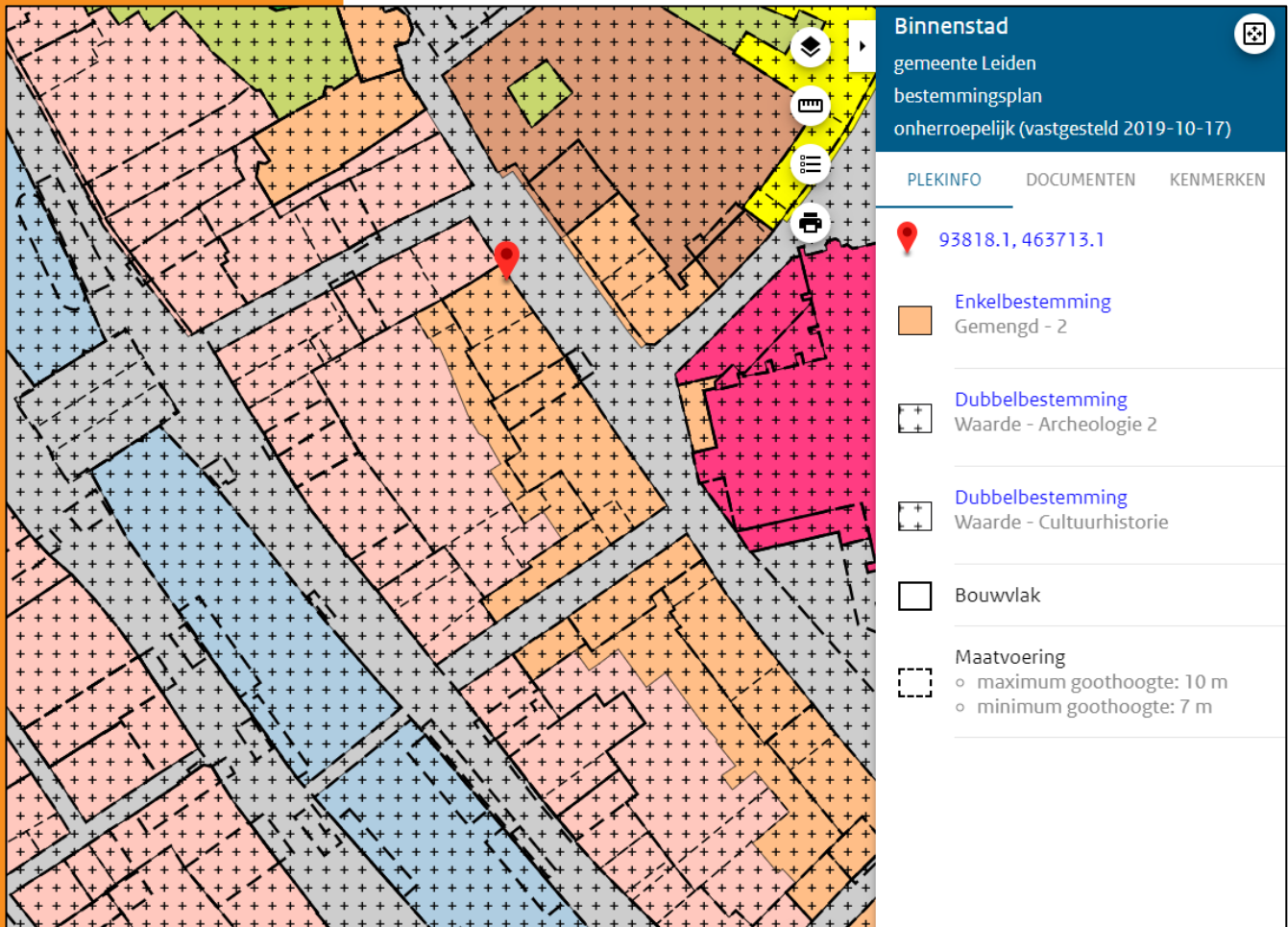
Plattegrond



Nieuwstraat 3 te Leiden
Begane grond
Indeling/maatvoering kan afwijken

Nieuwstraat 3 te Leiden

Bestemmingsplan



Nieuwstraat 3 te Leiden

Artikel 7 Gemengd - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Gemengd - 2](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten;
- c. detailhandel;
- d. galeries en ateliers;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens bestemd voor dienstverlening;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens bestemd voor kantoren;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens bestemd voor maatschappelijke doeleinden;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' tevens bestemd voor cultuur en ontspanning;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - snookercentrum' tevens bestemd voor een snookercentrum;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'sport' tevens bestemd voor sport;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' tevens bestemd voor een seksinrichting;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is wonen niet toegestaan;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 1;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca 1*' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 1*;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 2;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 3;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca 3*' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 3*;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 4;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca 5*' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 5*;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 6' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 6;



Nieuwstraat 3 te Leiden

- u. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 7' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 7;
- v. ter plaats van de aanduiding 'terras' tevens bestemd voor terrassen;
- w. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' tevens bestemd voor een onderdoorgang;
- x. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zaalverhuur' tevens bestemd voor zaalverhuur.

met de daarbijbehorende tuinen, erven, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen ten dienste van het laden en lossen, (ondergrondse) fietsenstallingen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water, speelruimte, nutsvoorzieningen, leidingen;

met dien verstande dat tevens de bijbehorende gronden buiten het bebouwingsvlak voor de functies genoemd onder a tot en met u zijn bestemd.

7.2 Bouwregels

7.2.1 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;
- 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



Nieuwstraat 3 te Leiden

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, 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 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.

7.2.2 Bouwen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. 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;
- b. ten behoeve van de onder [7.1](#) bedoelde functies mag per bouwperceel ten hoogste 30% van de niet als bebouwingsvlak aangeduide gronden worden gebouwd met aanbouwen en bijgebouwen;
- 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.

7.2.3 Bouwwerken op terrassen

In afwijking van de overige bepalingen van artikel [7.2](#) mogen ter plaatse van de aanduiding 'terras' geen bouwwerken worden opgericht.

7.2.4 Stoepen

Nieuwstraat 3 te Leiden

Gronden gelegen tussen de voorgevelbouwgrens en de bestemming [Verkeer](#) mogen uitsluitend bebouwd worden met stoeppalen, plaveisel en ingangspartijen zoals trappenhuizen, een en ander passend bij het aangrenzende hoofdgebouw.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel [7.2.2](#) onder d. ten behoeve van de bouw van erfafscheidingen langs de wegzijde tot maximaal 3 m.

7.3.2 Bouwwerken op terrassen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel [7.2.3](#) 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.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Beroep en bedrijf aan huis

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

7.4.2 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;

Nieuwstraat 3 te Leiden

- 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.

7.4.3 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. indien op de verbeelding de horecacategorie is aangegeven, zijn tevens activiteiten toegestaan uit een lagere horeca categorie dan de aangegeven categorie maar tot maximaal horeca categorie 3 en met uitzondering van horeca van categorie 1*.

7.4.4 Stoepen

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

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Niet woonfuncties op verdiepingen

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

- a. het bepaalde in lid [7.4](#) voor het vestigen van niet-woonfuncties op de verdieping aansluitend aan de begane grond, mits:
 1. een en ander niet tot gevolg heeft dat de woonfunctie in het pand niet langer wordt of kan worden uitgeoefend, met dien verstande dat tenminste één verdieping – niet zijnde een kapverdieping - voor het wonen in gebruik zal blijven;
 2. bestaande trappenhuisen en opgangen naar verdiepingen gehandhaafd zullen blijven;
 3. 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.

7.5.2 Terrassen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel [7.1](#) ten behoeve van het realiseren van een terras bij een horecabedrijf buiten de aanduiding 'terras', mits:

Nieuwstraat 3 te Leiden

- a. het verkeer hierdoor niet onevenredig wordt gehinderd;
- b. geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van het bepaalde in artikel [7.3.2](#);
- 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



Lauren van Rijn

Vastgoedadviseur

lauren@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