

# TE HUUR

Elisabethhof 21-23 te Leiderdorp



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

## Elisabethhof 21-23 te Leiderdorp

### Object

Financieel aantrekkelijke kantoorruimte op de begane grond waar maatwerk mogelijk is. Deze locatie is centraal gelegen in de Randstad, in de directe omgeving van autosnelwegen A4, N11 en toekomstige Rijnlandroute, zijnde de verbindingsweg tussen de A4 en A44. Maar ook per OV uitstekend bereikbaar. Het gebouw heeft aan de voorzijde een prachtig uitzicht op een onder architectuur aangelegde gemeenschappelijke binnentuin met vijverpartij. Aan de voorzijde is een ruim aantal parkeerplaatsen beschikbaar op een afgesloten terrein. Gerenommeerde bedrijven als Bruker, Cardea, Passa Sport en Huis van het Onderwijs zijn in de directe omgeving gevestigd. Kortom de ideale ruimte voor uw organisatie!

### Locatie

Het complex is dankzij de ligging nabij de A4 (Amsterdam-Den Haag-Rotterdam) uitstekend bereikbaar met de auto. Op 2 minuten loopafstand ligt een bushalte van de R-net snelbuslijn 410 met diverse verbindingen naar zowel Centraal Station Leiden als NS Station Lammenschans. Tevens is de luchthaven Schiphol binnen 15 autominuten bereikbaar.

### Oppervlak

Totaal beschikbaar voor verhuur: ca. 775 m<sup>2</sup>, verhuur vanaf 225 m<sup>2</sup>. De kantoorruimte is als volgt verdeeld:

Verdieping	Beschikbaar
Begane grond	775 m <sup>2</sup>
1e verdieping	Verhuurd
2e verdieping	Verhuurd
<b>Totaal</b>	<b>775 m<sup>2</sup></b>

### Wijze van oplevering

In overleg.

### Bestemming/gebruik

Kantoorruimte.

### Huurvoorwaarden

#### Vraaghuurprijs

€ 95,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

#### Voorschot stook-/servicekosten

Voorschot € 45,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

#### Huurtermijn

5 jaren + 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.



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

## Elisabethhof 21-23 te Leiderdorp

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 B.

Parkeervoorzieningen

Aan de voorzijde van het pand is een groot parkeerterrein aanwezig.



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

## Elisabethhof 21-23 te Leiderdorp

Foto's



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

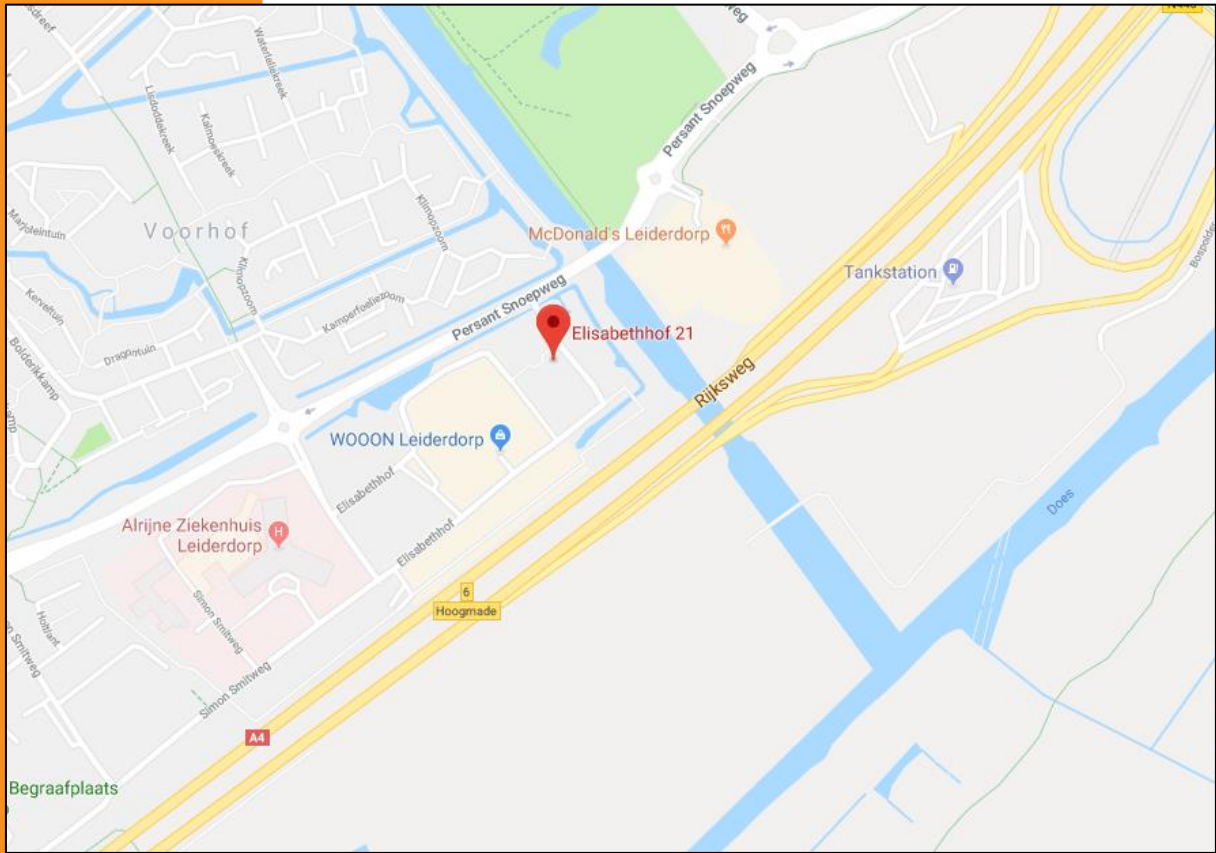
## Elisabethhof 21-23 te Leiderdorp



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Elisabethhof 21-23 te Leiderdorp

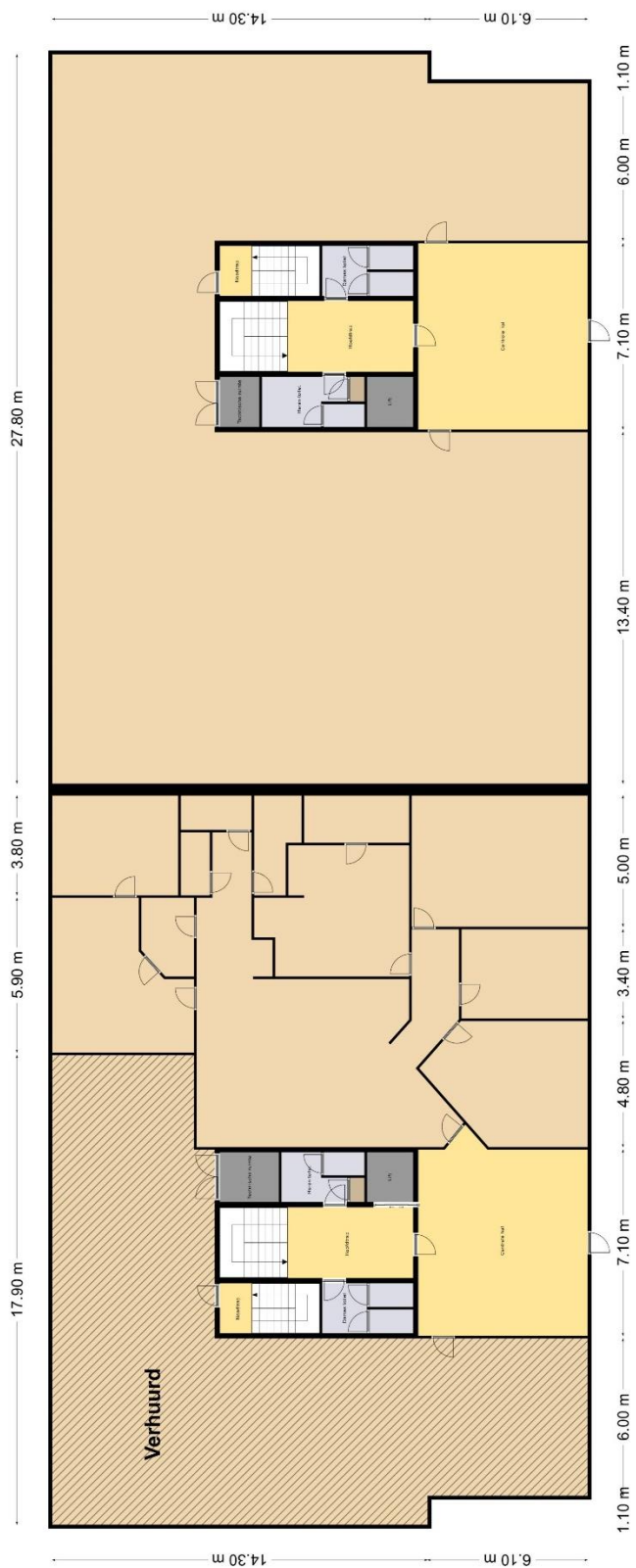
Locatie



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Elisabethhof 21-23 te Leiderdorp

Plattegrond



Elisabethhof 21-23 te Leiderdorp  
Begane grond  
Indeling/maatvoering kan afwijken



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Elisabethhof 21-23 te Leiderdorp

Bestemmingsplan

W4  
gemeente Leiderdorp  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2014-07-14)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

97503.3, 463772.6

**Enkelbestemming**  
Bedrijf

**Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologie - middelhoge trefkans

Bouwvlak

Functieaanduiding dienstverlening

Functieaanduiding maatschappelijk

Maatvoering

- maximum bebouwingspercentage terrein: 80%
- maximum bouwhoogte: 11 m



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ



# Elisabethhof 21-23 te Leiderdorp

## Artikel 3 Bedrijf

- [3.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [3.2 Bouwregels](#)
- [3.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [3.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [3.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [3.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijf](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 1 en 2 als bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten (opgenomen in bijlage [1](#) van deze regels), met uitzondering van:
  1. zelfstandige detailhandel, niet zijnde productiegebonden detailhandel;
  2. horeca;
  3. zelfstandige kantoren;
- b. bedrijfsgebonden kantoren;
- c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- d. groenvoorzieningen;
- e. straatmeubilair;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. bedrijfswoning;

met dien verstande dat:

- h. ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermb' een geluidsschermb is toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' de functie kantoren is toegestaan tot maximaal 15.000 m<sup>2</sup> bvo, verdeeld over de twee aanduidingsvlakken op de verbeelding;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' maatschappelijke functies zijn toegestaan, zoals omschreven in artikel [8](#);
- k. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een parkeergarage is toegestaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zorgboulevard' een zorgboulevard is toegestaan met zorg gerelateerde bedrijvigheid en voorzieningen;



## Elisabethhof 21-23 te Leiderdorp

- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - steenhandel' uitsluitend een steenhandel is toegestaan;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens dienstverlening is toegestaan;

met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeervoorzieningen, tuinen en erven en wegen en paden.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- c. bebouwingspercentage van het bouwvlak maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bouwvlak geheel worden bebouwd;
- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – 1' geldt een maximale bouwhoogte van 15 m over 40% van het totale oppervlak van de specifieke bouwaanduiding en een maximale bouwhoogte van 25 m over 60% van het totale oppervlak van de specifieke bouwaanduiding'.

#### 3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c. bedrijfsinstallaties en lichtmasten 6 m;
- d. geluidschermen 6 m.

#### 3.2.3 Eisen geluidwerendheid kantoren

Met betrekking tot het gestelde in artikel [3.1](#) lid k geldt dat bij het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor panden op de kavels I en V van Vierzicht te worden aangetoond dat minimaal dezelfde geluidssituatie ontstaat (in overeenstemming



## Elisabethhof 21-23 te Leiderdorp

met artikel 4 sub 4 van het Tracébesluit) als met de geluidschermen uit de in artikel 4 opgenomen tabel 3 van het Tracébesluit het geval is.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [3.2.1](#) voor een uitbreiding bij of aan een hoofdgebouw voor zover:

- a. de uitbreiding niet meer dan 10% bedraagt van het bestaande brutovloeroppervlak van het hoofdgebouw;
- b. de voorgevelrooilijn of andere aan het openbaar gebied gelegen rooilijn niet wordt overschreden;
- c. de op de verbeelding opgenomen goot- en bouwhoogtes voor het aangrenzende of bijbehorende hoofdgebouw in acht worden genomen.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. bedrijven als bedoeld in artikel 2.1 onder 3 van het Besluit omgevingsrecht;
- b. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- c. vuurwerkbedrijven;
- d. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [3.1](#) voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, mits:

- a. het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### 3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toestaan van een bedrijf dat is opgenomen in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel een bedrijf dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in categorie 3.1, met inachtneming van de volgende voorwaarden:



## Elisabethhof 21-23 te Leiderdorp

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersveiligheid;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.



# 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;
- 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

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