

TE HUUR

Bètaplein 22 A - D te Leiden



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Bètaplein 22 A - D te Leiden

Object

Het betreft hier totaal ca. 929 m² BVO commerciële ruimte gelegen op de begane grond, direct naast de PLUS supermarkt gesitueerd. Door de vrije hoogte van ca. 3,7 meter en de grote raampartijen als frontaanzicht, heeft de ruimte een zeer licht en uitnodigend karakter.

De ruimte maakt deel uit van een multifunctioneel gebouw waarin onder meer het MBO Rijnland is gevestigd. Het object is uitstekend bereikbaar en op loopafstand gelegen van het openbaar vervoer, zoals diverse busstations en het treinstation Leiden Lammenschans.

Het object bevindt zich in het gebied de Lammenschansdriehoek. Dit gebied is de afgelopen jaren veel in beweging aangezien er nieuwbouwappartementen zijn gecreëerd alsmede diverse transformaties hebben plaatsgevonden. De ruimte bevindt zich aan de rand van het centrum van Leiden op een unieke locatie in de nieuwe stedelijke woonwijk Lammenschanspark. Een nieuwe stadswijk waar wonen, werken, consumeren, studeren en recreëren samenkomen.

Locatie

Het geheel is per eigen vervoer zeer goed bereikbaar via de Rijksweg A4 alsmede de Provinciale wegen N11 en N206.

De ruimte is eveneens goed bereikbaar per openbaar vervoer. Het bus- en treinstation 'Lammenschans' ligt op slechts 3 minuten lopen van de locatie. Bovendien zijn er frequente busverbindingen met de stations (buslijnen nr. 14, 30 en 45) en vanaf het Centraal Station, dat op zo een drie kilometer afstand ligt, bent u snel op Schiphol.

Oppervlak

Totaal ca. 929 m² commerciële ruimte.

Wijze van oplevering

In casco staat. Aan de achterzijde voorzien van overheaddeur (3 meter) met loopdeur ten behoeve van laad en losactiviteiten.

Bestemming/gebruik

De voor 'Maatschappelijk - Onderwijs' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. ondersteunende horeca in horecacategorie I en II;
- c. niet-zelfstandige kantoren;
- d. detailhandel, dienstverlening en/of horeca in categorie I, II en III, uitsluitend op de begane grond;
- e. sportvoorzieningen met ondersteunende horeca in horecacategorie I en II;
- f. zelfstandige kantoren;

Huurvoorwaarden

Vraaghuurprijs

€ 165,- per m² per jaar, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

Servicekosten

In overleg.

Huurtermijn

5 jaar + telkens 5 optie jaren.

Huurprijsbetaling

Per maand vooruit.



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Bètaplein 22 A - D te Leiden

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.

Energielabel

Energielabel A+.

Parkeervoorzieningen

Betaald parkeren op openbaar terrein in de directe omgeving. Ondergrondse parkeergarage met capaciteit voor 350 parkeerplaatsen.



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

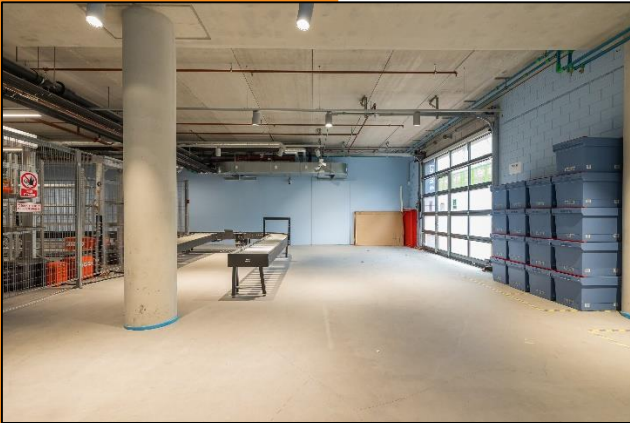
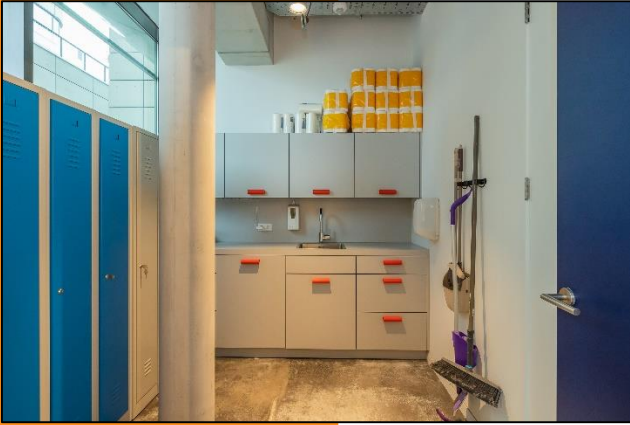
Bètaplein 22 A - D te Leiden

Foto's



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

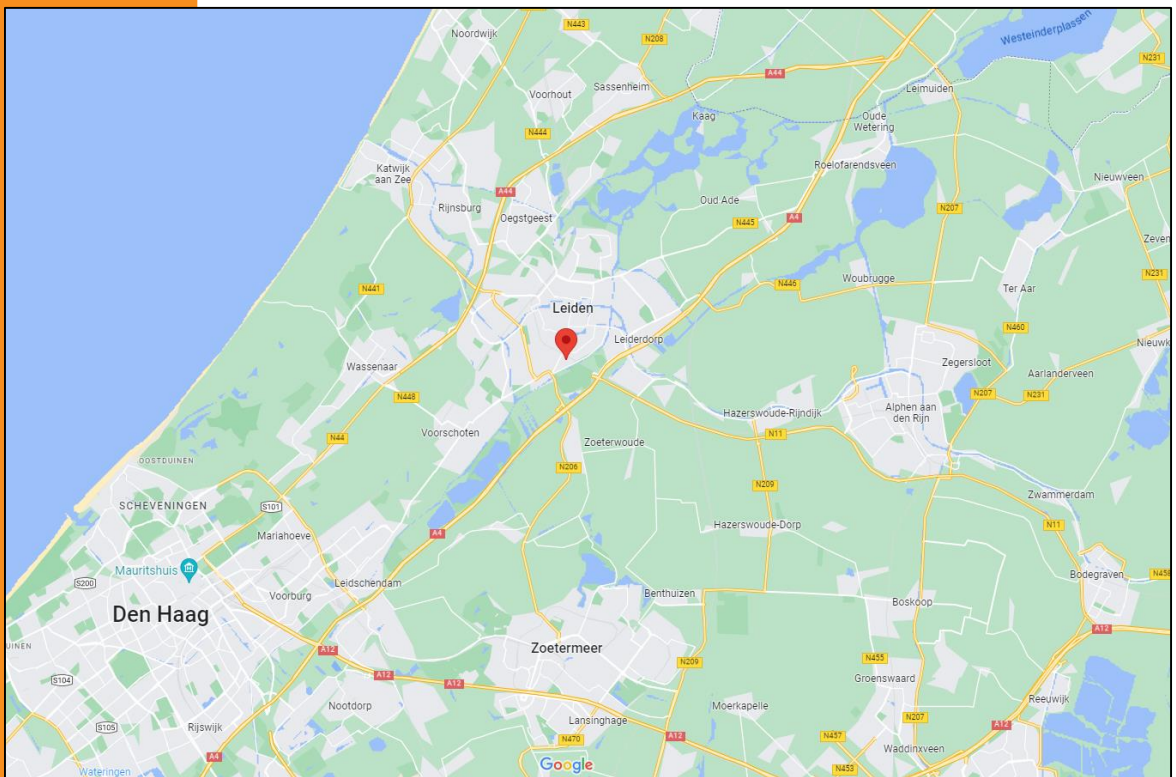
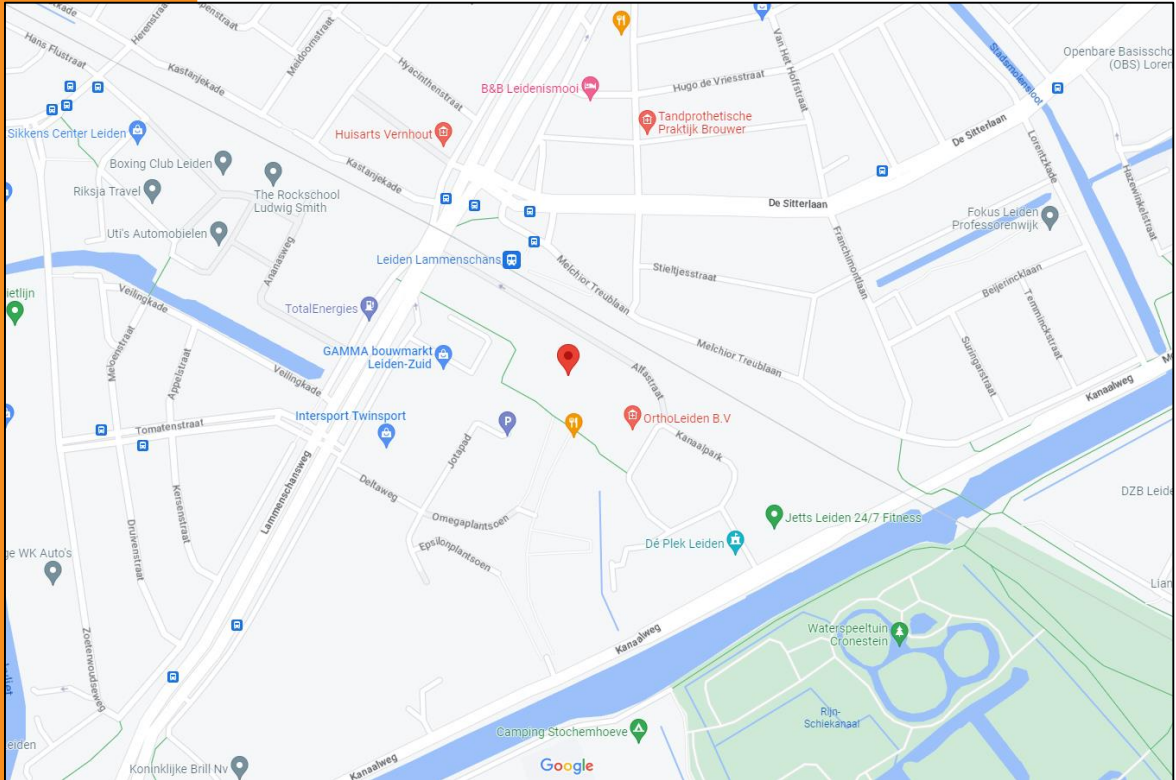
Bètaplein 22 A - D te Leiden



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Bètaplein 22 A - D te Leiden

Locatie



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

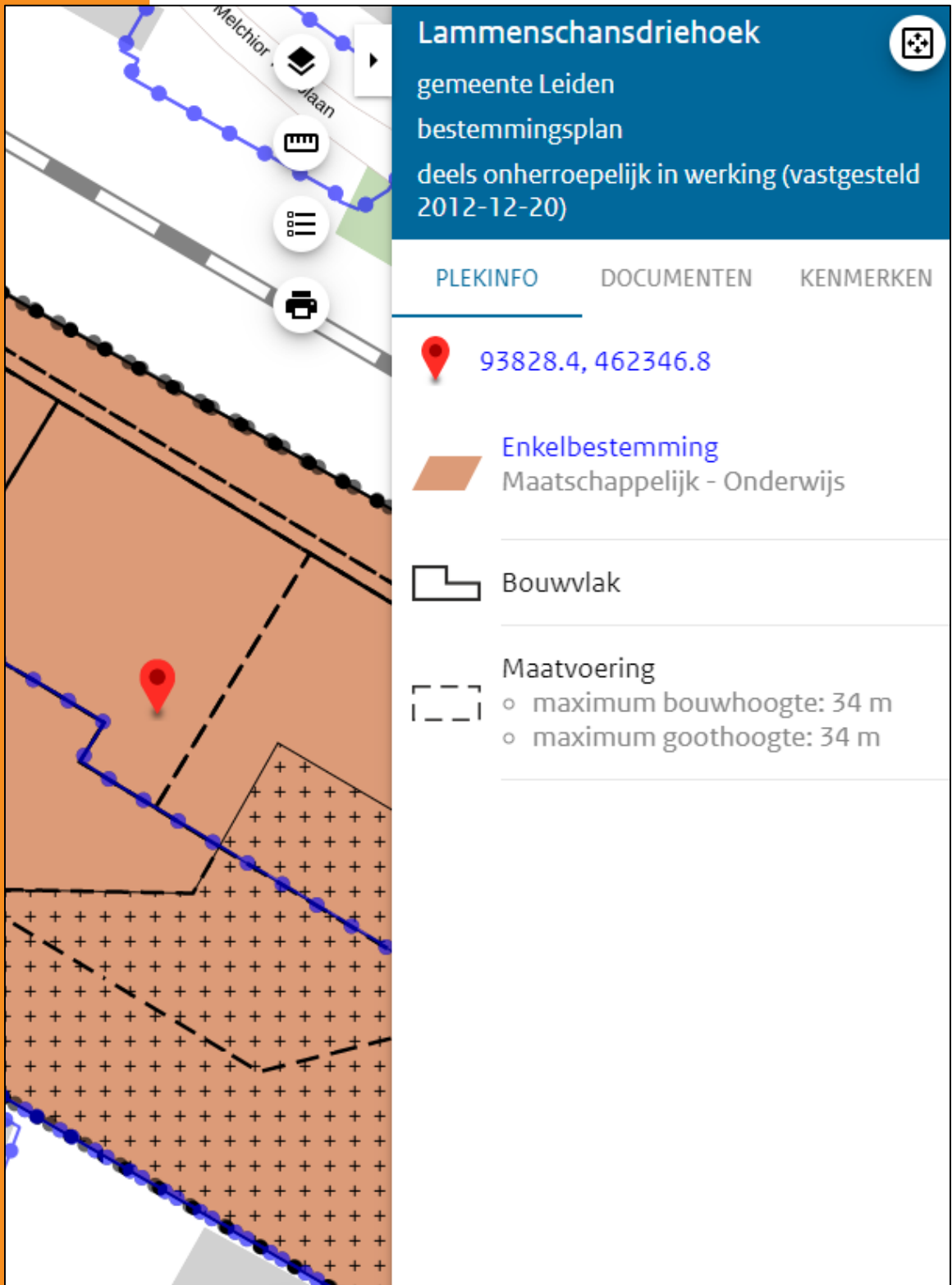
Bètaplein 22 A - D te Leiden

Plattegrond




Bètaplein 22 A - D te Leiden


Bestemmingsplan





Lammenschansdriehoek
gemeente Leiden
bestemmingsplan
deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2012-12-20)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

 93828.4, 462346.8

 **Enkelbestemming**
Maatschappelijk - Onderwijs

 Bouwvlak

 **Maatvoering**

- o maximum bouwhoogte: 34 m
- o maximum goothoogte: 34 m



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Bètaplein 22 A - D te Leiden

Artikel 11 Maatschappelijk - Onderwijs

- [11.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [11.2 Bouwregels](#)
- [11.3 Specifieke gebruiksregels](#)
- [11.4 Afwijken van de gebruiksregels](#)

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Onderwijs' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen;
- ondersteunende horeca in horecacategorie I en II;
- niet-zelfstandige kantoren;
- detailhandel, dienstverlening en/of horeca in horecategorie I, II en III, uitsluitend op de begane grond;
- sportvoorzieningen met ondersteunende horeca in horecategorie I en II;
- zelfstandige kantoren;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- aan de onderwijsfunctie gerelateerde leerwerkplaatsen voor studenten van de onderwijsinstelling in de vorm van kantoren, bedrijven en horeca;
- voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- voorzieningen voor laden en lossen;
- tuinen;
- verhardingen;
- nutsvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Bouwen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.



Bètaplein 22 A - D te Leiden

- b. De goothoogte van gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c. De bouwhoogte van gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- d. In afwijking van het bepaalde onder c 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
- e. In afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte van een vlaggenmast niet meer bedragen dan 6 m, waarbij het aantal vlaggenmasten per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 1.
- f. In afwijking van het bepaalde onder c gelden voor het bouwen van vrijstaande reclameborden c.q. reclamezuilen de volgende regels:
 - 1. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1,50 m.
 - 2. De breedte mag niet meer bedragen dan 0,40 m.
 - 3. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 0,50 m².
 - 4. Het aantal reclameborden c.q. reclamezuilen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 1, met dien verstande dat bij hoekpercelen aan elke perceelszijde 1 reclamebord c.q. reclamezuil is toegestaan tot een totaal van maximaal 2.

11.2.2 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 een vlaggenmast mag niet meer bedragen dan 6 m, waarbij het aantal vlaggenmasten per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 1.
- d. Voor het bouwen van vrijstaande reclameborden c.q. reclamezuilen gelden de volgende regels:



Bètaplein 22 A - D te Leiden

1. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1,50 m.
2. De breedte mag niet meer bedragen dan 0,40 m.
3. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 0,50 m².
4. Het aantal reclameborden c.q. reclamezuilen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 1, met dien verstande dat bij hoekpercelen aan elke perceelszijde 1 reclamebord c.q. reclamezuil is toegestaan tot een totaal van maximaal 2.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

11.2.3 Erkers, balkons, luifels en portalen

Voor het bouwen van erkers, balkons, luifels en portalen buiten het bouwvlak, aan een naar de weg gekeerde gevel van een gebouw binnen het bouwvlak, gelden in afwijking van het bepaalde in lid [11.2.2](#) de volgende bepalingen:

- a. De diepte van een erker, balkon, luifel of portaal mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- b. De afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2 m.
- c. De bouwhoogte van een erker en/of portaal mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende gebouw binnen het bouwvlak plus 0,3 m, met een maximum van 4 m.
- d. De bouwhoogte van een balustrade op een balkon mag niet meer bedragen dan 1,20 m vanaf de bovenkant vloer van het balkon.
- e. De breedte van een erker en portaal tezamen mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het gebouw binnen het bouwvlak.

11.2.4 Parkeergarage

Voor het bouwen van een parkeergarage gelden in afwijking van het bepaalde in lid [11.2.1](#) en lid [11.2.2](#) de volgende bepalingen:

- a. Een parkeergarage mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en/of ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.
- b. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mogen volledig worden bebouwd ten behoeve van de parkeergarage.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.



Bètaplein 22 A - D te Leiden

- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- e. In afwijking van het bepaalde onder a mag buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'parkeergarage' een hellingbaan/inrit ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage worden gebouwd.

11.2.5 Onderdoorgang

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een onderdoorgang behouden te blijven, waarbij de vrije ruimte onder de onderdoorgang niet minder mag bedragen dan 9 m.

11.3 Specifieke gebruiksregels

- a. De gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van de functies genoemd in lid [11.1](#) onder d mag niet meer bedragen dan 2.600 m².
- b. De gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van de sportvoorzieningen en ondersteunende horeca, genoemd in lid [11.1](#) onder e, mag niet meer bedragen dan 2.400 m².
- c. De gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van de zelfstandige kantoren, genoemd in lid [11.1](#) onder f, mag niet meer bedragen dan 3.500 m².

11.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [11.1](#) voor het toestaan van een perifere detailhandelsvestiging, waarbij geldt dat:

- a. uitsluitend onderstaande detailhandel is toegestaan:
 - 1. detailhandel in zeer volumineuze goederen (auto's, motoren, caravans en landbouwwerktuigen met bijbehorende reparatie en onderhoud van deze voer- en werktuigen, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten en grove bouwmaterialen);
 - 2. tuincentra;
 - 3. bouwmarkten;
 - 4. grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bruto vloeroppervlak van minimaal 1.000 m²;
- b. de toename aan perifere detailhandel geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor de verkeersafwikkeling;



Bètaplein 22 A - D te Leiden

- c. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid;
- d. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- e. bij nieuwvestiging met een bedrijfsvloeroppervlakte groter dan 1.000 m² of uitbreiding met een bedrijfsvloeroppervlakte groter dan 1.000 m² een distributieplanologisch onderzoek wordt uitgevoerd, waaruit blijkt dat er geen sprake zal zijn van een ontwrichting van de detailhandelsstructuur;
- f. bij nieuwvestiging met een bedrijfsvloeroppervlakte groter dan 1.000 m² of uitbreiding met een bedrijfsvloeroppervlakte groter dan 1.000 m² advies wordt gevraagd aan het Regionaal Economisch Overleg.



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:



Barend Truijen

Vastgoedadviseur

barend@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl



Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij B.V.

Rijnsburgersingel 59

2316 XX Leiden

Postbus 327

2300 AH Leiden

Telefoonnummer:

Email:

071 - 30 50 200

info@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

funda in business

Bezoek ook onze website:

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