

# TE HUUR

Van der Waalsstraat 3 te Leiden



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

## Van der Waalsstraat 3 te Leiden

### Object

Bent u die enthousiaste en gedreven ondernemer die de Professorenwijk weer een gezellige lunchroom gunt? Of altijd al gedroomd van bijvoorbeeld uw eigen boetiek of bloemenspecialzaak? Dan is deze locatie perfect voor u! Op zoek naar een kantoorruimte voor (publieksgerichte)dienstverlening? Ook dan is deze ruimte uitermate geschikt!

Heerlijk lichte multifunctionele ruimte van 45 m<sup>2</sup>, gelegen op een van de charmantste locaties van Leiden. Deze ruimte kenmerkt zich door het brede front, waardoor het een heerlijk lichte ruimte betreft.

### Locatie

De ruimte is gelegen aan de rand van het centrum van Leiden in de aantrekkelijke 'Professorenwijk'. Betreft een aantrekkelijke woonomgeving. De nabijgelegen 'Lammenschansdriehoek' is volop in ontwikkeling. Dit voormalige kantoreengebied verandert stap voor stap in een nieuwe stadswijk waar wonen, werken, studeren en recreëren samenkomen.

De unit is ideaal gesitueerd vlakbij de belangrijke uitvalswegen van Leiden en daardoor per auto zeer goed bereikbaar vanaf de Rijksweg A4 (Den Haag - Amsterdam).

#### *Openbaar vervoer*

De ruimte is eveneens goed bereikbaar per openbaar vervoer. Het bus- en treinstation 'Lammenschans' ligt op slechts 4 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

Ca. 45 m<sup>2</sup> multifunctionele ruimte.

Deze ruimte kan samen met Lammenschansweg 74 gehuurd worden, waardoor het metrage vergroot kan worden tot 180 m<sup>2</sup>.

### Wijze van oplevering

De ruimte wordt casco verhuurd, inclusief toilet. In overleg met de vertrekkend huurder zijn bepaalde zaken voor overname beschikbaar.

### Bestemming/gebruik

'Gemengde Doeleinden 2' met de functieaanduiding Horeca 1. Volgens Ruimtelijkeplannen.nl is binnen deze bestemming o.a. detailhandel, (publieksgerichte) dienstverlening, maatschappelijke doeleinden en horeca van categorie 1 toegestaan (zie bijlage).

Voor verdere informatie en exacte gebruiksmogelijkheden verwijzen wij u naar de gemeente Leiden.

### Huurvoorwaarden

#### Vraaghuurprijs

€ 850,- per maand, vrij van BTW.

#### Voorschot servicekosten

Nader overeen te komen.

#### Huurtermijn

5 jaar + telkens 5 verlengingsjaren.



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

## Van der Waalsstraat 3 te Leiden

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.



# Van der Waalsstraat 3 te Leiden

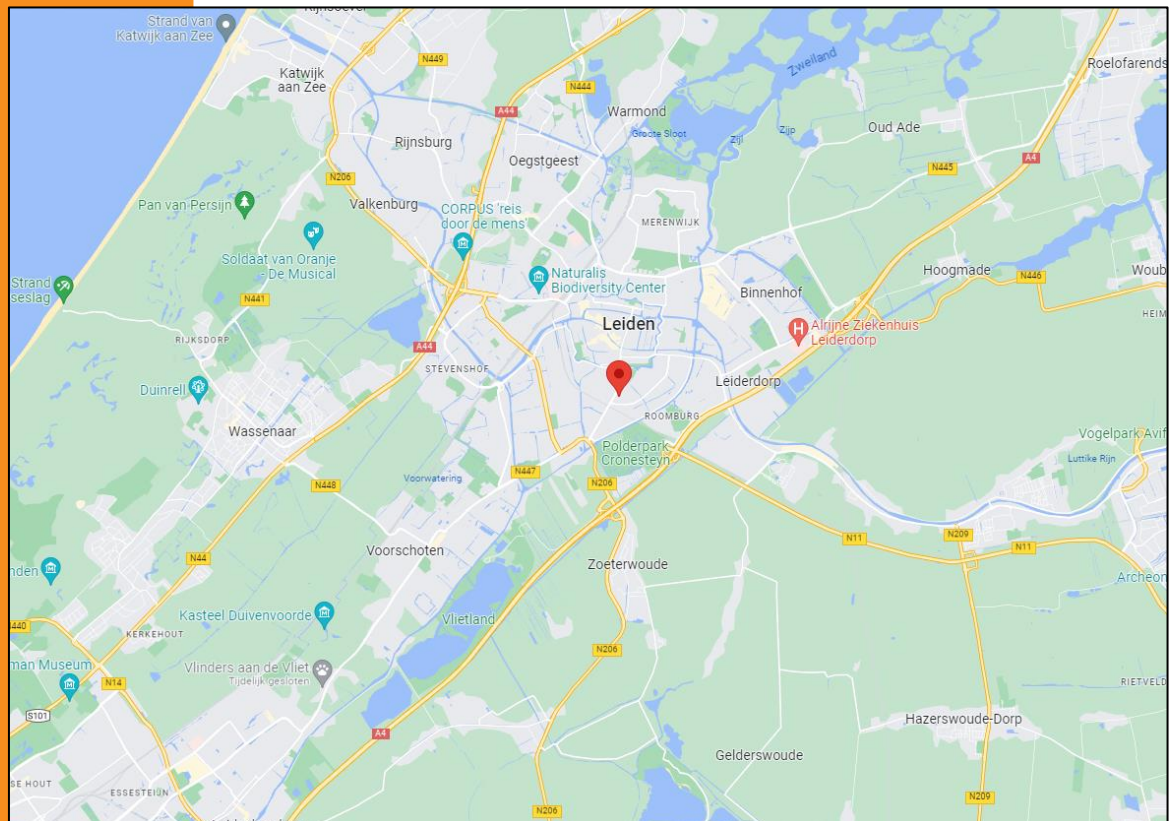
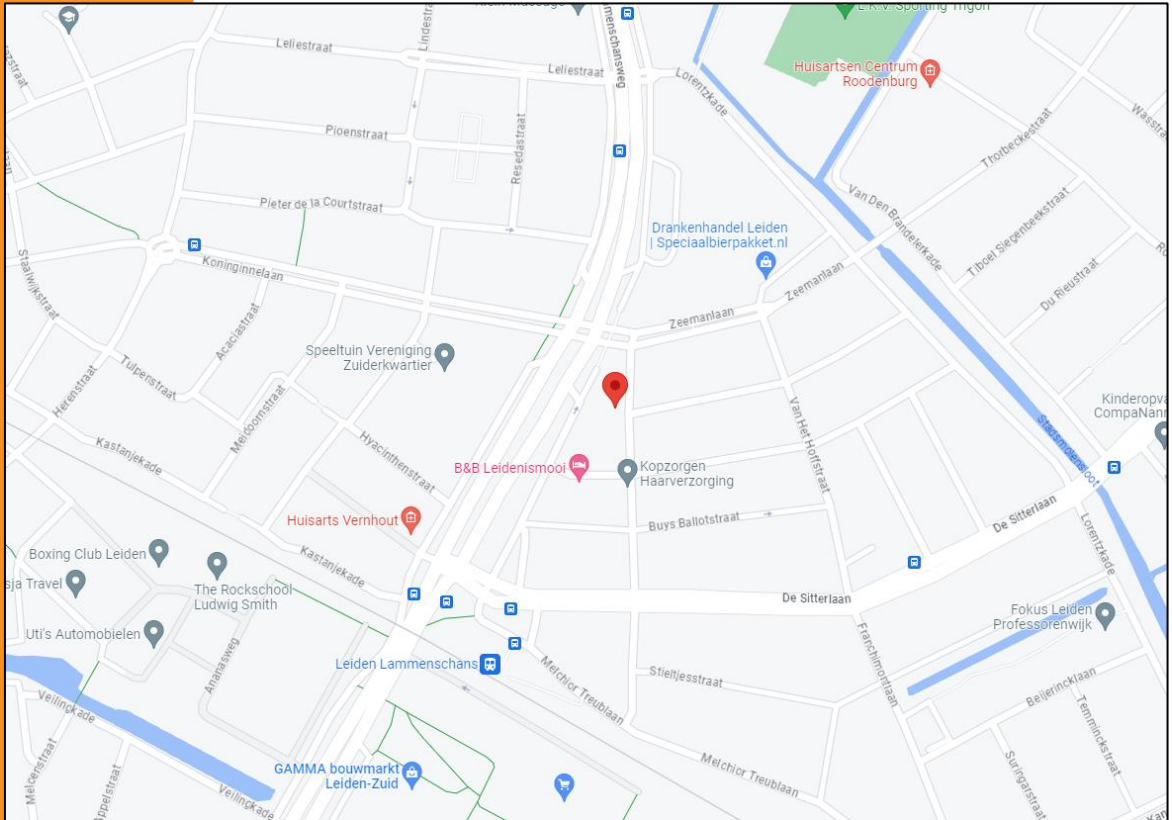
## Foto's



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Van der Waalsstraat 3 te Leiden

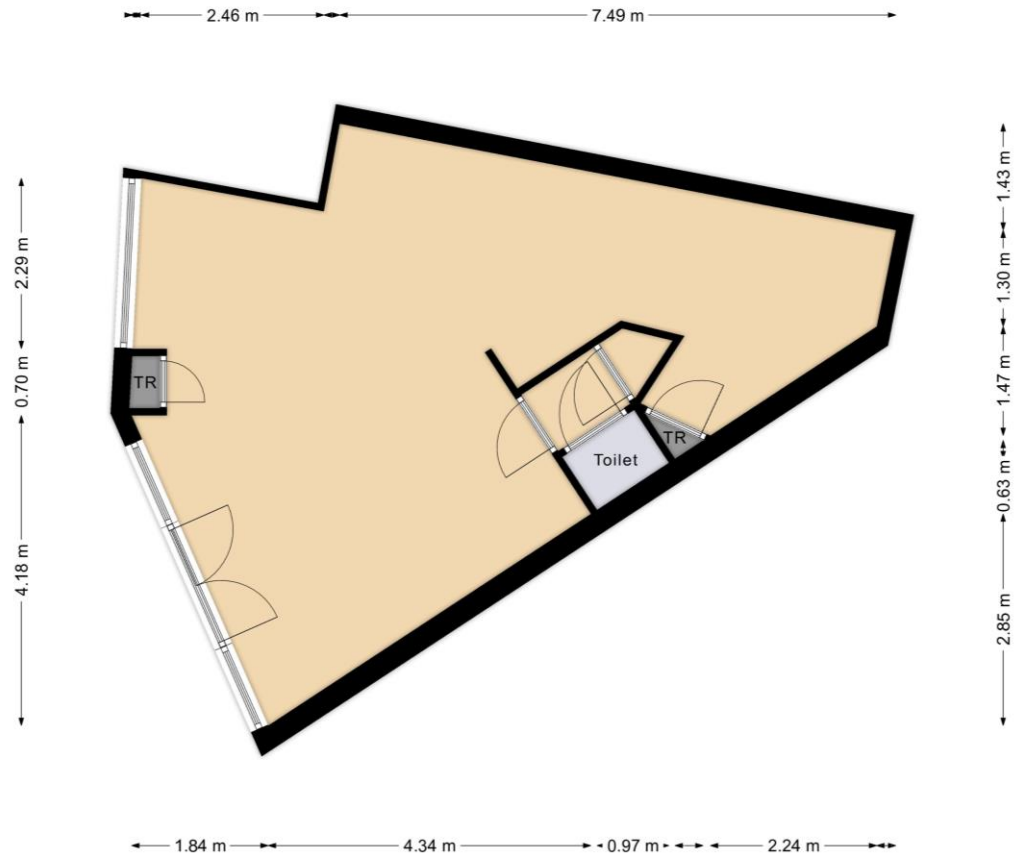
Locatie



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

## Van der Waalsstraat 3 te Leiden

Plattegrond

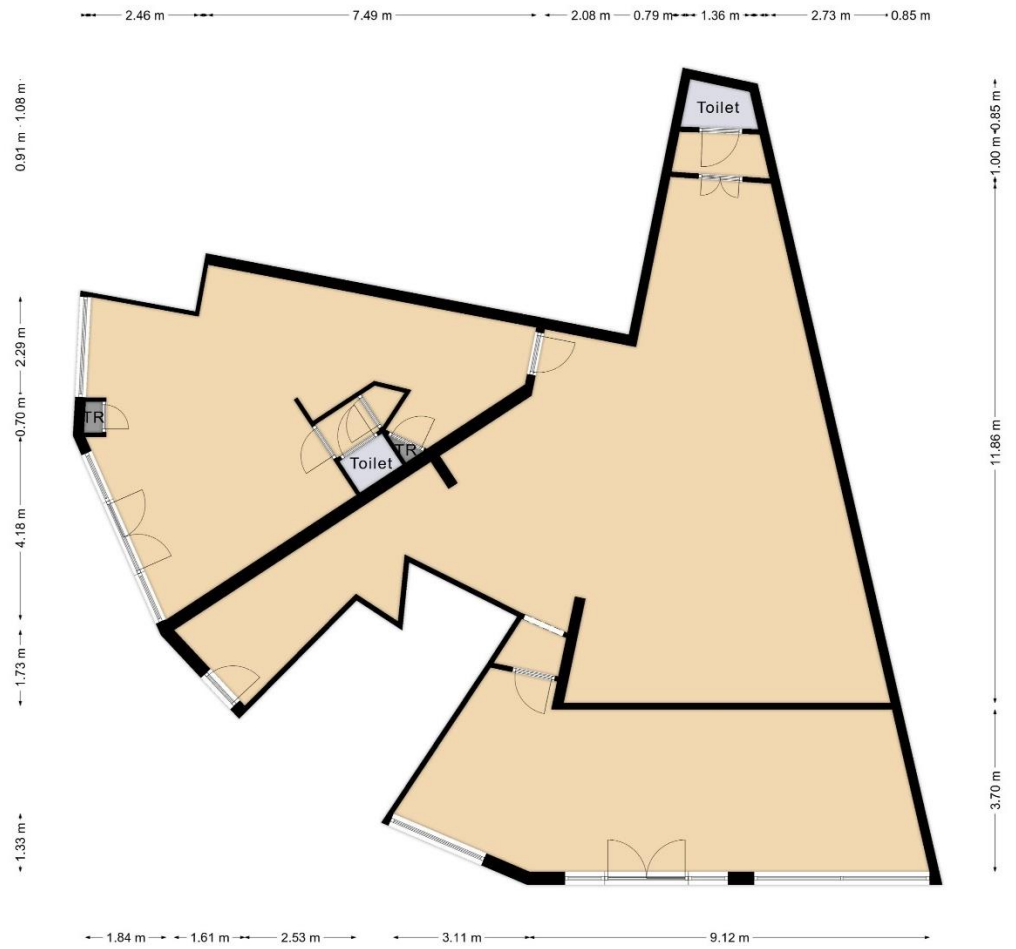


Van der Waalsstraat 3  
Indeling/maatvoering kan afwijken



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

## Van der Waalsstraat 3 te Leiden



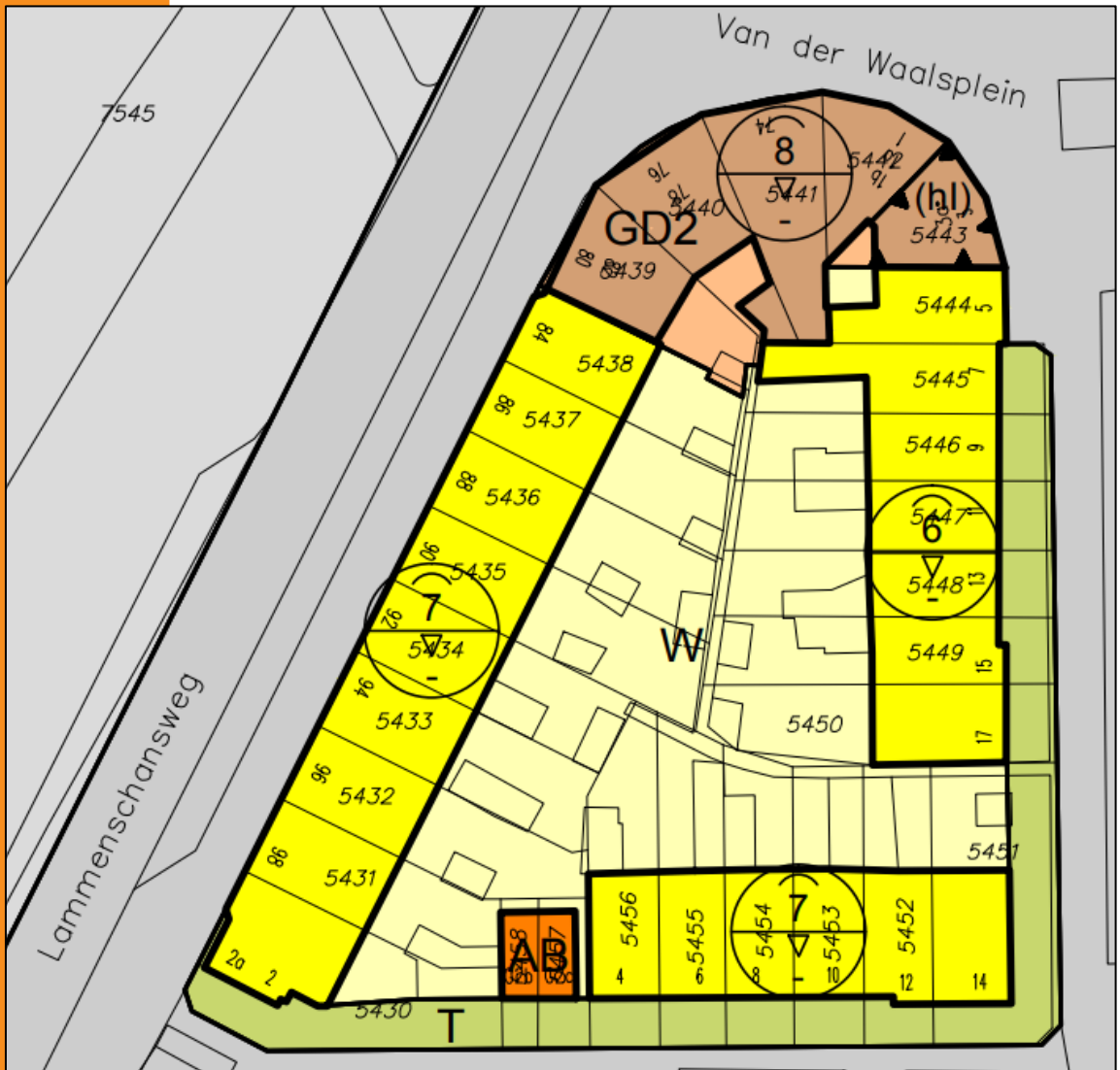
Van der Waalsstraat 3 & Lammenschansweg 74 te Leiden  
Indeling/maatvoering kan afwijken



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Van der Waalsstraat 3 te Leiden

Bestemmingsplan



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ



# Van der Waalsstraat 3 te Leiden

## artikel 11 GEMENGDE DOELEINDEN 1, 2, 3 EN 4 (GD)

### 11.1 *doeleindenomschrijving*

#### 11.1.1 De op de kaart voor gemengde doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a ter plaatse van de bestemmingsaanduiding GD1: woondoeleinden, detailhandel, sport en recreatie, ateliers, horeca, (publieksgerichte) dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, bedrijven en kantoren;
- b ter plaatse van de bestemmingsaanduiding GD2: woondoeleinden, detailhandel, ateliers, horeca, (publieksgerichte) dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, sport en recreatie;
- c ter plaatse van de bestemmingsaanduiding GD3: woondoeleinden, publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke doeleinden en kantoren;
- d ter plaatse van de bestemmingsaanduiding GD4: woondoeleinden, detailhandel, ateliers, horeca, sport en recreatie, en publieksgerichte dienstverlening, een en ander zoals in de onderstaande tabel is weergegeven:

	GD1	GD2/GD2*	GD3	GD4/GD4*
Woondoeleinden	Ja <sup>3)</sup>	Ja <sup>2)</sup>	Ja <sup>2)</sup>	Ja <sup>2)</sup>
Detailhandel(*)	Ja <sup>1)</sup>	Ja <sup>1)</sup>	Neen	Ja <sup>1)</sup>
Horeca#	Ja <sup>1)</sup>	Ja <sup>1)</sup>	Neen	Ja <sup>1)</sup>
Publieksgerichte dienstverlening	Ja <sup>1)</sup>	Ja <sup>1)</sup>	Ja <sup>1)</sup>	Neen
Maatschappelijke doeleinden	Ja <sup>1)</sup>	Ja <sup>1)</sup>	Ja <sup>1)</sup>	Neen
Bedrijven	Ja <sup>1)</sup>	Neen <sup>1)</sup>	Neen	Neen
Kantoren	Ja <sup>1)</sup>	Neen	Ja <sup>1)</sup>	Neen
Sport en recreatie#	Ja <sup>1)</sup>	Ja <sup>1)</sup>	Neen	Ja
Ateliers	Ja	Ja	Neen	Ja

1) alleen op de eerste bouwlaag toegestaan  
2) op en boven de eerste bouwlaag toegestaan  
3) alleen boven de eerste bouwlaag toegestaan  
# alleen voorzover aangegeven op de plankaart  
\*11.2.7 alleen woninginrichting e.d. Verdamstraat  
\*11.2.6 één seksinrichting binnen GD 2 (Herenstraat 7)

met de daarbij behorende tuinen, erven, stoepen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water, speelruimte en leidingen, met dien verstande dat tevens de bijbehorende gronden buiten het bebouwingsvlak voor de betreffende voorzieningen zijn bestemd.



## Van der Waalsstraat 3 te Leiden

**11.1.2** De gronden zijn - uitsluitend waar dat op de kaart is aangegeven - mede bestemd voor de volgende voorzieningen uit de bovenstaande tabel:

- a horeca (h).
- b sportieve en recreatieve doeleinden (sr)

### **11.2** *nadere bepalingen inzake bestemming en gebruik*

#### **11.2.1** beroep aan huis

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep 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. Uitsluitend activiteiten tot en met ten hoogste categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

#### **11.2.2** niet-woonfuncties op verdiepingen

- a gebruik van verdiepingen voor de ingevolge artikel 11.1.1 toelaatbare niet-woonfuncties is - behoudens het bepaalde in artikel 11.2.1 - niet toegestaan, met dien verstande, dat:
  - indien op de kaart één (\*) stersteken voorkomt de verdiepingen mede voor niet-woondoeleinden gebruikt mogen worden, mits 40% van de nuttige gebruiksoppervlakte van het betreffende gebouw ingericht wordt en in gebruik blijft als woonruimte;
  - indien op de kaart vóór de bestemmingsaanduiding 2 sterstekens (\*\*) voorkomen alle verdiepingen voor niet-woondoeleinden gebruikt mogen worden.



## Van der Waalsstraat 3 te Leiden

### 11.2.3 milieucategorie

- a Voor niet-woonfuncties (anders dan horeca) geldt dat uitsluitend activiteiten tot en met maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.
- b Binnen de bestemming Gemengde Doeleinden 1 t/m 4 zijn geen vestigingen toegestaan, die vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)

### 11.2.4 horecacategorie

- a horecabedrijven zijn uitsluitend toegestaan binnen de categorie zoals op de plankaart in het desbetreffende perceel is aangegeven en als bedoeld in artikel 1 onder 35;
- b voor de mede voor horeca IV, tot en met VII bestemde gronden geldt dat tevens horeca-activiteiten zijn toegestaan uit een lagere categorie evenwel tot maximaal categorie III;

### 11.2.5 Herenstraat 7

Uitsluitend ter plaatse van het adres Herenstraat 7 is de uitoefening van een seksinrichting als bedoeld in artikel 1 onder 49 toegestaan. De bruto bedrijfsvloeroppervlakte van deze inrichting mag maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen.

### 11.2.6 Achter Hoge Rijndijk 94 t/m 96g

Op de locatie aangewezen voor Gemengde Doeleinden 4, GD4 op kaart 6, gesitueerd aan het verblijfsgebied in het binnengebied achter Hoge Rijndijk 94 en 96 96-96g, uitsluitend woningen in de vorm van bovenwoningen zijn toegestaan, waarbij voorts voor deze bovenwoningen geldt dat uitsluitend inpandige buitenruimten in de vorm van loggia's zijn toegestaan; het aantal bovenwoningen mag niet meer dan 6 bedragen .

### 11.2.7 Locatie hoek Verdamstraat /Hoge Rijndijk

Op de locatie aangewezen voor Gemengde Doeleinden 4 op kaart 6, gesitueerd aan de Verdamstraat, 20 m vanuit de hoek met de Hoge Rijndijk, uitsluitend een meubeltoonzaal en detailhandel in goederen bestemd voor de woninginrichting met bijbehorende kantoor-, opslag- en magazijnfunctie zijn toegestaan, met dien verstande dat de magazijn- en opslagfunctie ondergeschikt dient te zijn aan de toonzaalfunctie.

### 11.2.8 Hoveniersbedrijf

Op de locatie aangewezen voor Gemengde Doeleinden 4 gelegen in het binnengebied van de Verdamstraat tegenover de Kernstraat is in afwijking van het bepaalde in 11.1.1.sub d, een hoveniersbedrijf met bijbehorende detailhandel toegestaan.

### 11.2.9 complex Zeemanlaan 22

In de gebouwen gesitueerd aan de Zeemanlaan 22, aangewezen voor Gemengde Doeleinden 2, zijn behalve woningen en kantoren uitsluitend detailhandelsvestigingen in de non foodsector en dienstverlenende bedrijven toegestaan; deze vestigingen zijn voorts alleen toegestaan op de begane grond en mogen per vestiging geen grotere vloeroppervlakte innemen dan 275 m<sup>2</sup> per vestiging.

### 11.2.10 geen woonfunctie begane grond Hoge Rijndijk 86 t/m 126

In de gebouwen gesitueerd aan de Hoge Rijndijk 86 tot en met 126 met de bestemming GD4 mag op de begane grond niet worden gewoond.

### 11.3 bebouwingsvoorschriften



## Van der Waalsstraat 3 te Leiden

### 11.3.1 aaneengesloten bebouwing

De hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd in aaneengesloten bebouwing.

### 11.3.2 situering bebouwing

- a de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht; buiten het bebouwingsvlak mogen uitsluitend binnen de bestemming passende bijgebouwen, aanbouwen en andere bouwwerken worden opgericht.
- b de voorgevels van de hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst in de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens.
- c de zijgevels van de hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst overeenkomstig de op de kaart aangegeven zijdelingse perceelscheidingen, met dien verstand dat als deze ontbreken de zijgevels in de bestaande situatie geplaatst zullen worden.

### 11.3.3 hoogte hoofdgebouwen

De goothoogte respectievelijk de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag niet minder en niet meer bedragen dan de op de kaart aangebrachte minimale en/of een maximale goot- en/of bouwhoogtematen aangeven.

### 11.3.4 bebouwingspercentage

- a Het bebouwingsvlak mag met maximaal het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd, indien op de plankaart geen percentage is opgenomen mag het bebouwingsvlak voor 100% worden bebouwd;
- b De op de kaart buiten het bebouwingsvlak aangegeven bebouwingspercentages mogen niet worden overschreden. Daar waar buiten het bebouwingsvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven mogen de betreffende gronden voor niet meer dan 30% worden bebouwd.

### 11.3.5 hoogte aanbouwen en bijgebouwen

De bouwhoogte van aanbouwen en tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw uitrijzen. De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 2,7 meter bedragen.

### 11.3.6 hoogte tuinmeubilair

De bouwhoogte van tuinmeubilair mag voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter en achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2,7 meter bedragen.

### 11.3.7 hoogte tuinmuur.

De bouwhoogte van een tuinmuur mag niet meer dan de bestaande bouwhoogte bedragen.

### 11.3.8 hoogte bouwwerken – geen gebouwen zijnde.

- a de hoogte van andere erfafscheidingen, dan bedoeld in artikel 11.3.6, mag ten hoogste 2 meter bedragen;
- b de hoogte van erfafscheidingen langs de openbare ruimte mag ten hoogste 0,8 meter bedragen;
- c de hoogte van de overige bouwwerken – geen gebouwen zijnde – mag maximaal 3 meter bedragen.



## Van der Waalsstraat 3 te Leiden

### 11.3.9 Kap Kanaalweg 2a

Indien de toegestane bebouwing op de voor GD 2 aangewezen gronden gesitueerd op het perceel Kanaalweg 2a wordt voorzien van een kap, is aan de kant van de achtertuinen bij de panden Hoge Rijndijk 67 t/m 75 uitsluitend een kap met een schuin hellend dakschild evenwijdig aan deze achtertuinen toegestaan met een schuin hellend dakschild met een helling van maximaal 45°.

### 11.4 vrijstellingen

#### 11.4.1 niet-woonfuncties op verdiepingen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 11.2.2 voor de vestiging van niet-woonfuncties op de verdieping aansluitend aan de begane grond, mits:

- a 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;
- b bestaande trappenhuizen en opgangen naar verdiepingen gehandhaafd zullen blijven.
- c 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.

#### 11.4.2 publieksgerichte dienstverlening

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 11.1.1 voor het toelaten van publieksgerichte dienstverlening binnen de hoofdgebouwen op de kaart aangeduid als GD4 mits deze dienstverlening qua aard en ruimtelijke uitstraling gelijk gesteld kan worden met detailhandel.

#### 11.4.3 horeca

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 11.2.4 ten behoeve van het toelaten van een horecabedrijf in één categorie hoger dan op de plankaart is aangegeven, dan wel krachtens het bepaalde in artikel 11.2.4 onder a is toegestaan, mits

- de voor het publiek toegankelijke bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 100 m<sup>2</sup> zal bedragen;
- geen hinder of overlast voor de woon- en leefomgeving gevreesd behoeft te worden;
- de maximale horecacategorie niet meer dan categorie III zal zijn.

#### 11.4.4 maatschappelijke doeleinden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 11.1.1 ten behoeve van de vestiging van:

a. een maatschappelijke instelling op de verdiepingen van gebouwen die voor GD 3 zijn bestemd mits:

- een en ander past in de functionele structuur van het desbetreffende gebied;
  - dit geen onevenredige afbreuk zal doen aan het woonmilieu in de omgeving;
- de bruto vloeroppervlakte per vestiging niet meer zal bedragen dan 400 m<sup>2</sup>.

b. maatschappelijke voorzieningen in het complex Zeemanlaan 22, aangewezen voor Gemengde Doeleinden 2, mits de verkeeraantrekkende werking bij het beoogde gebruik, de openingstijden en het aantal personen dat overdag en 's avonds / 's nachts van de desbetreffende voorziening gebruik maakt, aanvaardbaar blijven in een woonbuurt.



## Van der Waalsstraat 3 te Leiden

### 11.4.5 hoogte van erfafscheidingen aan de wegzijde

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen ten behoeve van de bouw van erfafscheidingen langs de wegzijde tot maximaal 3 meter.

### 11.4.6 bebouwingspercentage

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 11.3.4 onder b voor het bouwen buiten het bebouwingsvlak bij de bebouwing gesitueerd aan de even zijde van de Hoge Rijndijk tussen de Catharinastraat en de Rijnstroomstraat, en aan even en oneven zijde van de Herenstraat tussen de Witte Singel en de Koninginnelaan tot maximaal 50 % mits:

- het aanbouwen voor niet woonfuncties op de begane grond betreft;
- het niet ten koste gaat van beschermde bomen;
- het niet onevenredig nadelig is voor de aangrenzende woningen;
- de extra bebouwing nodig is in verband met een goede bedrijfsvoering.

### 11.4.7 GD4, achter Hoge Rijndijk 94 t/m 96g

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 11.2.6 voor de uitbreiding van het toegestane aantal bovenwoningen tot maximaal 8, indien in een **eigen inpandige** parkeeroplossing **binnen dit complex** voor de 8 bovenwoningen wordt voorzien.

### 11.4.8 GD2, Zeemanlaan 22

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 11.2.9 voor de inrichting van een winkel vestiging op de begane grond in de levensmiddelen sector over een vloeroppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup>, mits deze een in distributie economisch opzicht voorziet in een behoefte voor de wijk.

### 11.4.9 GD4, Hoge Rijndijk 86 t/m 126

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 11.2.10 voor het inrichten van woonruimte op de begane grond van de panden aangewezen met GD4 aan de Hoge Rijndijk 86 tot en met 126, indien daarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde is vastgesteld.

### 11.5 procedure vrijstellingen

Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in artikel 11.4 wordt de in artikel 32 voorgeschreven procedure gevolgd.



# 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:

- nieuwbouwwontwikkelingen;
- 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