

TE HUUR

Floris Versterlaan 65G te Leiden



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Floris Versterlaan 65G te Leiden

Object

Op zoek naar een nieuwe en duurzame bedrijfs-/opslagruimte in combinatie met kantoor voor uw reclamebureau, atelier, werkplaats, installatiebedrijf, aannemingsbedrijf, groothandel of e-commercebedrijf? Deze (gasloze) multifunctionele bedrijfsunit, welke compleet en turn-key afgewerkt zal worden, is nu beschikbaar voor verhuur. De unit is op de begane grond, aan de voorzijde, voorzien van een zeer representatieve entree voor de ontvangst van uw klanten en aan achterzijde van de unit voorzien van een overheaddeur. Op de 1^e verdieping kunnen twee werkkamers worden gerealiseerd. In de tussenruimte komt een complete keuken, voorzien van koelkast, close-in boiler en vaatwasser.

De unit is gelegen in nieuwbouwontwikkeling 'Leidse Baan² @Werkpark Groenord'. Deze ontwikkeling bestaat uit 23 zelfstandige en multifunctionele bedrijfsunits. De bouw van Leidse Baan² @Werkpark Groenord is inmiddels nagenoeg afgerond, dus rij gerust eens langs op locatie om u te laten betoveren door het kwalitatief hoogwaardige opleveringsniveau en de unieke uitstraling van het project.

Locatie

Ideaal gelegen op een steenworp afstand van het Centraal Station en het centrum van Leiden. Slechts 1.000 meter van Leiden Centraal, per fiets binnen 5 minuten bereikbaar en lopend binnen 15 minuten. Nabij uitvalswegen richting A4 en A44. De locatie is zowel met het openbaar vervoer, alsmede per auto goed te bereiken. Kortom; een bedrijfsruimte op deze locatie is de perfecte uitvalsbasis voor uw bedrijf!

Oppervlak

79 m² BVO, verdeeld over de begane grond en de 1e verdieping.

Wijze van oplevering

De bedrijfsunit zal nog (door- en voor rekening van de eigenaar) worden voorzien van een inbouwpakket.

De units zijn zeer duurzaam ontwikkeld en zal na oplevering o.a. voorzien zijn van de navolgende voorzieningen:

- Keuken v.v. koelkast, close-in boiler en vaatwasser
- Afgewerkte verdiepingsvloer met een nuttige vloerbelasting van 250 kg/m²
- Toilet met fontein op de begane grond
- Geïsoleerde, monoliet gestorte betonnen vloer op de begane grond met een maximale vloerbelasting van 1.000 kg/m²
- Kozijnen voorzien van isolerende beglazing
- Geïsoleerde gevel en dak
- Twee airco split-units voor verwarmen en koelen op de 1ste verdieping
- Wandcontactdozen in de gehele bedrijfsunit
- Basisverlichting op de begane grond
- Systeemplafond v.v. led verlichting op de 1^e verdieping
- Afgewerkte wanden en witgeschilderde wanden op de 1^e verdieping
- Representatieve pui met entree deur en isolerende beglazing
- Overheaddeur van ca. 3,0 x 3,2 m¹(bxh) aan de achterzijde
- Aansluitingen ten behoeve van:
 - water 1,5 m³/uur
 - elektra 3 x 25 ampère op basis van 230 volt
 - Handblusser
 - Riolaansluiting



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Floris Versterlaan 65G te Leiden

Bestemming/gebruik

Volgens het bestemmingsplan 'Groenordbedrijven' zijn er op de locatie bedrijven toegestaan van milieucategorie 1, 2 en 3.1, alsmede niet-geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen, zoals een huisarts-, tandarts- of fysiotherapiepraktijk, wellness voorzieningen, sportvoorzieningen en particuliere- en zakelijke dienstverlening. Zelfstandige kantoren en detailhandel zijn niet toegestaan.

Nadere informatie kunt u inwinnen bij het Servicepunt Bouwen en Wonen, Langegracht 72, 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

Vraaghuurprijs

€ 1.300,- per maand, te vermeerderen met omzetbelasting.

Voorschot servicekosten

Het voorschot servicekosten is vastgesteld op € 50,- per maand, te vermeerderen met omzetbelasting. Jaarlijks zal er een afrekening plaatsvinden.

De bedrijfsunit is voorzien van eigen nutsaansluitingen voor water en elektra (de unit is gasloos), derhalve zal huurder zelf contracten afsluiten met de nutsleveranciers.

Huurtermijn

5 jaar + 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

Per april 2024, eventueel eerder in overleg.

Parkeervoorzieningen

De kantoor-/bedrijfsruimte heeft de beschikking over één eigen parkeerplaats. Verder is er (betaalde) parkeergelegenheid in de directe omgeving aanwezig.



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Floris Versterlaan 65G te Leiden

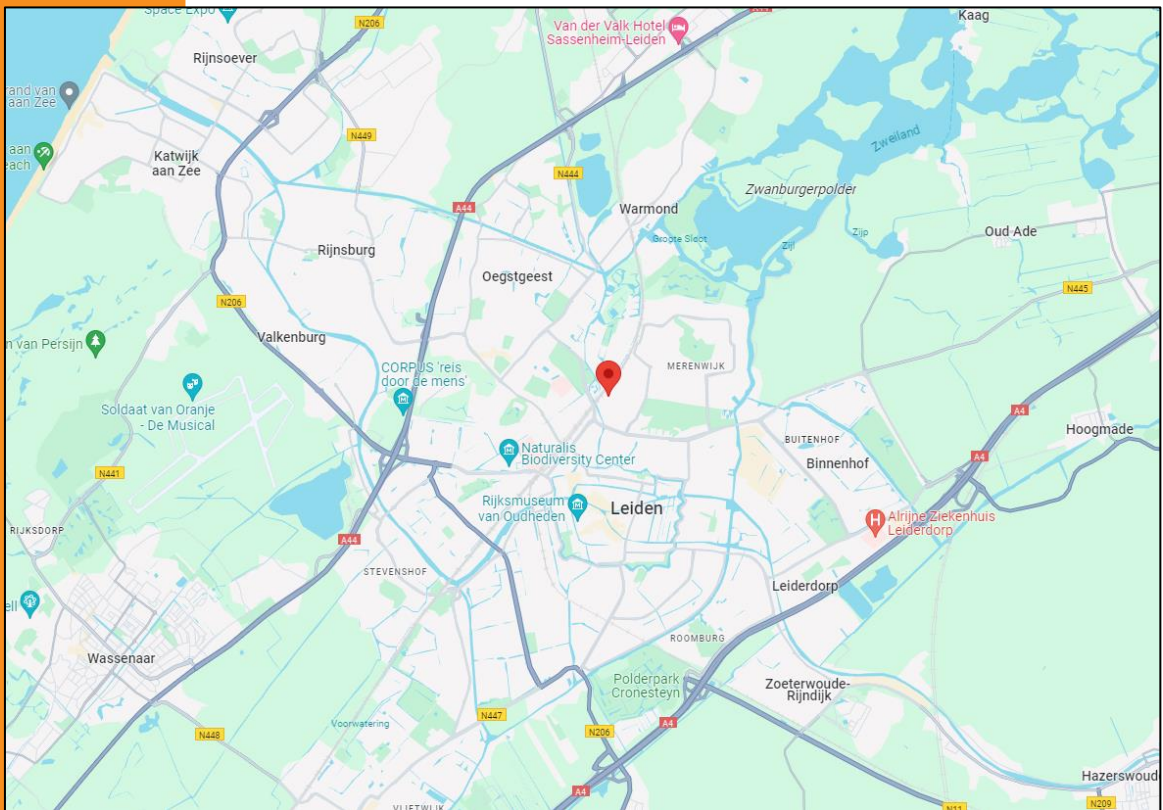
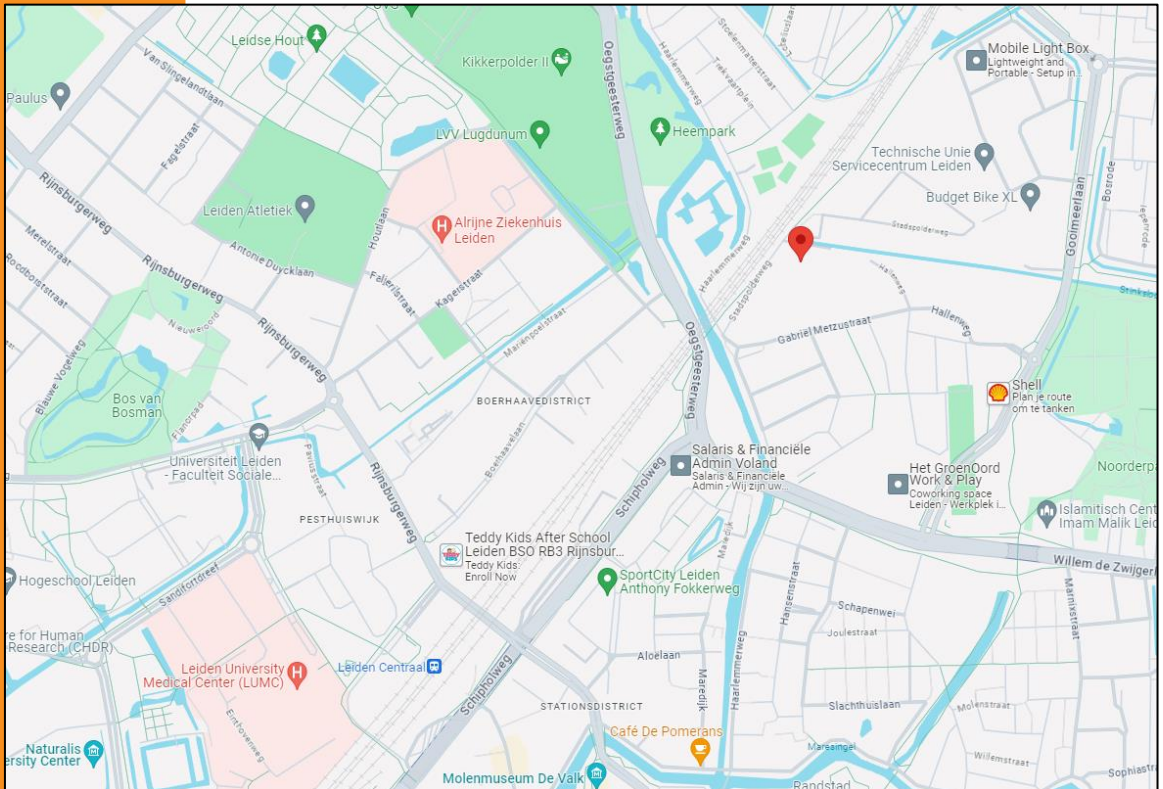
Foto's



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Floris Versterlaan 65G te Leiden

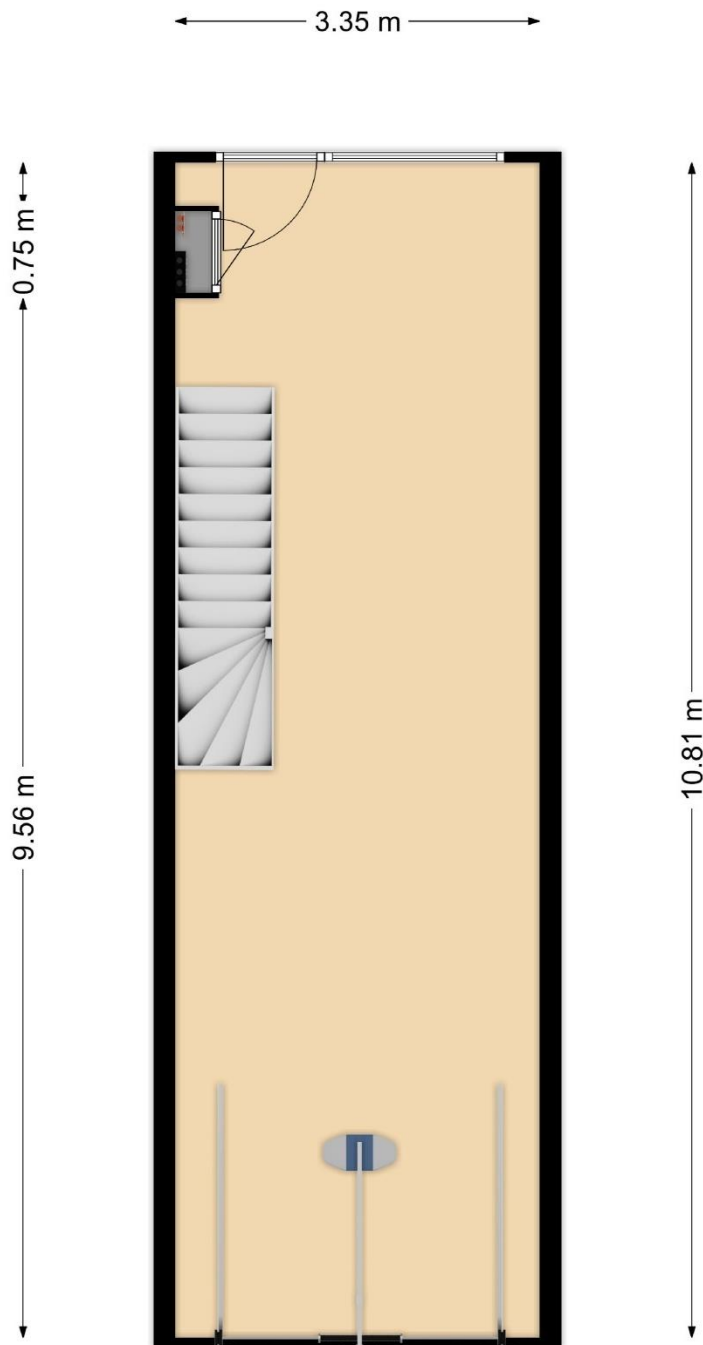
Locatie



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Floris Versterlaan 65G te Leiden

Plattegrond

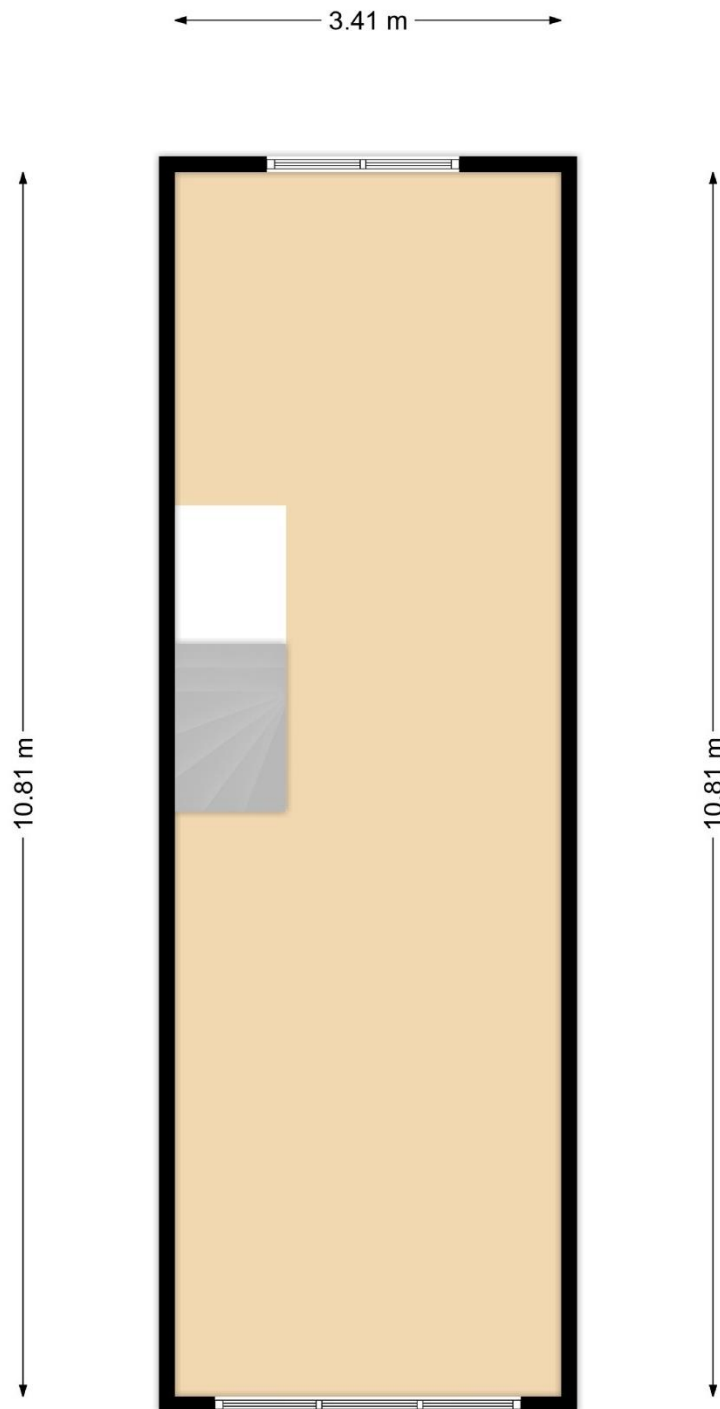


Begane grond
Indeling/maatvoering kan afwijken



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Floris Versterlaan 65G te Leiden



1e verdieping
Indeling/maatvoering kan afwijken



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Floris Versterlaan 65G te Leiden

Bestemmingsplan

Groenordbedrijven
Gemeente Leiden
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2021-11-09)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

📍 93758.9, 465359.5

 **Enkelbestemming**
Gemengd

 Bouwvlak

 **Functieaanduiding**
specifieke vorm van bedrijf - geur

 **Maatvoering**
maximum bebouwingspercentage:
70%

 **Maatvoering**
maximum bouwhoogte: 9 m

 **Gebiedsaanduiding**
vrijwaringszone - molenbiotoop
400m



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Floris Versterlaan 65G te Leiden

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1, 2 en 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' met uitzondering van zelfstandige kantoren en detailhandel;
- b. niet-geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen;
- c. wellness voorzieningen;
- d. zakelijke en particuliere dienstverlening;
- e. sportvoorzieningen;
- f. een boulderhal;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- g. ondersteunende horeca;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. in- en uitritten;
- j. ontsluitingswegen;
- k. voorzieningen voor laden en lossen;
- l. tuinen;
- m. verhardingen;
- n. nutsvoorzieningen;
- o. groenvoorzieningen;
- p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming en gelden de volgende bepalingen:

- a. Het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven;
- b. De bouwhoogte van gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m) ' is aangegeven;



Floris Versterlaan 65G te Leiden

- c. In afwijking van het bepaalde onder b 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.
- d. In afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte van een vlaggenmast niet meer bedragen dan 6 m, waarbij het aantal vlaggenmasten per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 1.
- e. In afwijking van het bepaalde onder b 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.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik van de onder 3.1 genoemde gronden geldt dat:

- a. het bruto vloeroppervlak van de functies onder a t/m g mag niet meer bedragen dan 5.000 m² bvo;
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a, mag de bruto vloeroppervlakte van de boulderhal niet meer bedragen dan 2.000 m² bvo.
- c. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden en voldaan moet worden aan de algemene bouwregels.

3.3.2 Geurcontour

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijven-geur' is langdurig menselijk verblijf niet toegestaan.

3.3.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van:

- a. risicovolle inrichtingen;
- b. verkooppunten voor motorbrandstoffen;



Floris Versterlaan 65G te Leiden

- c. geluidszoneringsplichtige bedrijven;
- d. zelfstandige kantoren;
- e. detailhandel.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid [3.1](#) onder a voor het toestaan van een bedrijf dat niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorie(ën);
- b. lid [3.1](#) onder a voor het toestaan van een bedrijf dat voorkomt in Staat van bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie dan is toegestaan op de betreffende gronden, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorie(ën);



Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij

Diepe wortels in de regio



Joost van Hoorn

Makelaar-taxateur

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;
- 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

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