

TE HUUR

Zaalbergweg 9 te Leiden



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Zaalbergweg 9 te Leiden

Object

Het bedrijfscomplex is strategisch gelegen aan de snelwegen A-4, N11 en de toekomstige Rijnlandroute, waardoor de locatie uitstekend bereikbaar is. Daarnaast biedt de grootte en omvang van het complex grootschalige mogelijkheden voor productie, opslagruimte en distributie. Voor onder andere de operationele en administratieve functies is er een zeer moderne kantoorruimte beschikbaar en kunnen medewerkers in een bedrijfsrestaurant genieten van een heerlijke maaltijd in een comfortabele omgeving.

In het complex zijn verschillende loaddocks en overheaddeuren aanwezig waardoor het gemakkelijk is om goederen te laden en te lossen. Het merendeel van de bedrijfsruimte heeft een vrije hoogte van ongeveer 10 meter en een vrije overspanning van grotendeels 15 meter, wat ideaal is voor opslag en flexibiliteit biedt bij het indelen van de ruimte. Verschillende niveaus van het pand zijn bereikbaar met behulp van een goederenlift. Bovendien is de ruimte voorzien van een sprinklerinstallatie, wat de veiligheid en beveiliging verbetert.

Kortom, door de grootte, omvang, vele voorzieningen en unieke locatie biedt het bedrijfscomplex talloze mogelijkheden voor bedrijven die op zoek zijn naar een strategische en goed bereikbare locatie om grootschalige activiteiten uit te voeren.

Locatie

Het complex bevindt zich in het hart van de Randstad aan de A-4, N-11 en toekomstige Rijnlandroute, wat een strategische locatie is voor bedrijven die willen profiteren van de uitstekende uitvalsmogelijkheden en de economische activiteit in de regio.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is gezien de ligging nabij de Rijkswegen A4 en N11 te kenmerken als uitstekend, zowel per auto als per openbaar vervoer (Station Leiden Lammenschans).

Per auto

Op ca. 2 min. rijafstand is de Rijksweg A4 (Rotterdam – Amsterdam) gelegen en toekomstige verbinding tussen A4 en A44 de N434 (Rijnlandroute). Op ca. 2 min. rijafstand is de N11 (Utrecht – Leiden) gelegen en vormt de verbinding met de A4 en A12.

Luchthaven Schiphol is slechts op ca. 20 min. rijafstand gelegen en gemakkelijk aan te rijden via de N11 en A4.

Per openbaar vervoer

De locatie kent een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer. Op ca. 1 minuut loopafstand is er een bushaltes bereikbaar. Treinstations Leiden Centraal en Leiden Lammenschans zijn gelegen op ca. 10 en 15 min. fietsafstand.

Oppervlak, deelverhuur mogelijk!

Het complex heeft in totaal een oppervlakte van ca. 16.197,8 m² vvo en is te huur vanaf 2.600 m². Het terrein bij de loaddocks omvat ca. 3.090 m². Het onroerend goed is verder als volgt verdeeld:

| | |
|---|--|
| Bedrijfsruimte begane grond | ca. 8.608,4 m ² |
| Bedrijfsruimte / kantoorruimte 1 ^e verd. | ca. 3.338,3 m ² (evt. te verwijderen) |
| Kantoorruimte 2 ^e verd. | ca. 684,9 m ² |
| Bedrijfsruimte 3 ^e verd. | ca. 3.566,2 m ² (evt. te verwijderen) |
| Totaal | ca. 16.197,8 m² |



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Zaalbergweg 9 te Leiden

Desgewenst kunnen bepaalde (tussen-)vloeren worden verwijderd waardoor er meer vrije hoogte ontstaat of een kantooruitbreiding op de 3^e verdieping behoort tot de mogelijkheden.

Wijze van oplevering

Het object zal worden opgeleverd in huidige staat, inclusief:

Bedrijfsruimte, totaal:

- Verschillende overheaddeuren;
- Verschillende loading docks met dock levellers;
- Loopdeuren;
- Lichtstraten;
- Grotendeels vrije hoogte van ca. 10 meter;
- Vrije overspanning van 15 meter;
- Krachtsstroom;
- Verwarming;
- Vloerbelasting deels ca. 8.100 kg/per m², deels ca. 3.000 kg/per m² en deels ca. 800 kg/per m².

Kantoorruimte:

- Representatieve entree met balie en ontvangstruimte;
- Lift;
- Pantry's;
- Airconditioning;
- Toiletvoorziening;
- Systeemplafond met verlichtingsarmaturen;
- Verwarming d.m.v. cv-installatie.

Bestemming/gebruik

Bestemming "Bedrijf" tot en met categorie 4.2. Voor meer informatie dient u contact op te nemen met de gemeente Leiden.

Huurvoorwaarden

Vraaghuurprijs

Op aanvraag.

Huurtermijn

In overleg.

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.

(Onder-)huurcontract

Model ROZ (Raad voor Onroerende Zaken).

De aard van deze huurovereenkomst betreft een onderhuurovereenkomst en daar zijn de financiële condities zoals huurprijs op gebaseerd. Indien huurder een directe huurovereenkomst zou willen aangaan dan is dat in overleg met de betrokken partijen.

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



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Zaalbergweg 9 te Leiden

verhoogd ter compensatie van de gevolgen van het vervallen van de mogelijkheid om te opteren voor BTW-belaste verhuur.

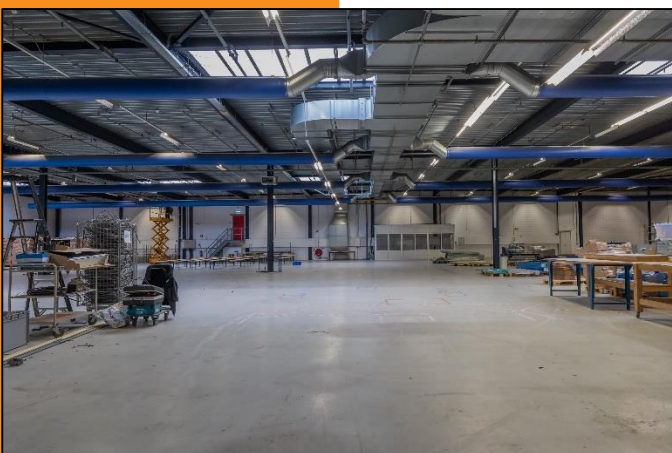
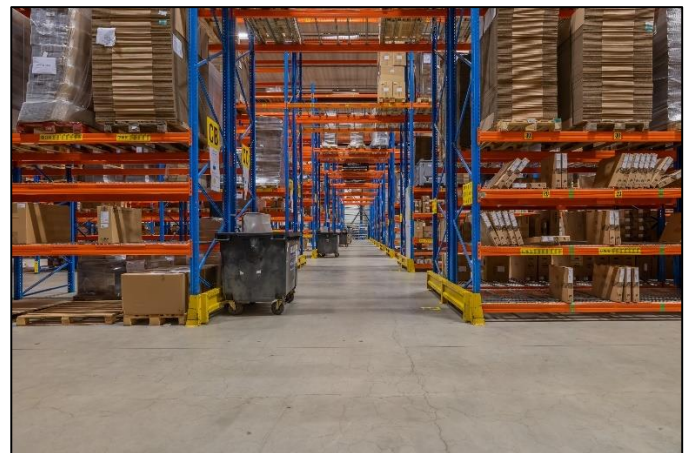
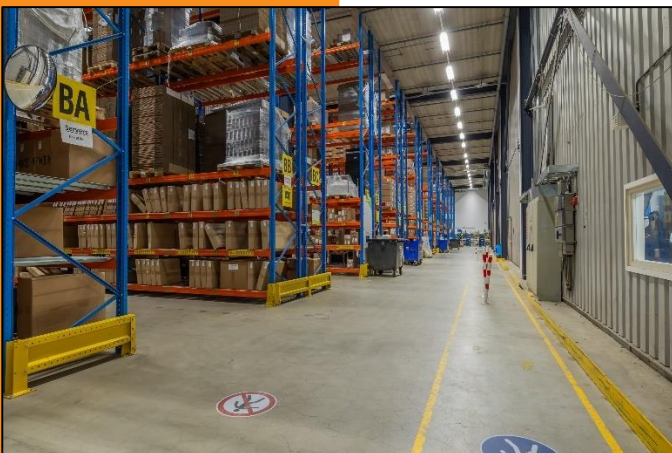
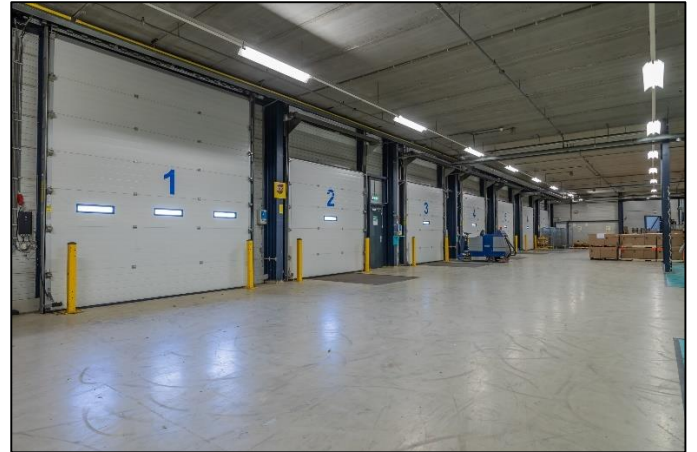
Aanvaarding

In overleg.

Parkeervoorzieningen

Op eigen terrein parkeervoorzieningen voor personenauto's en fietsen.

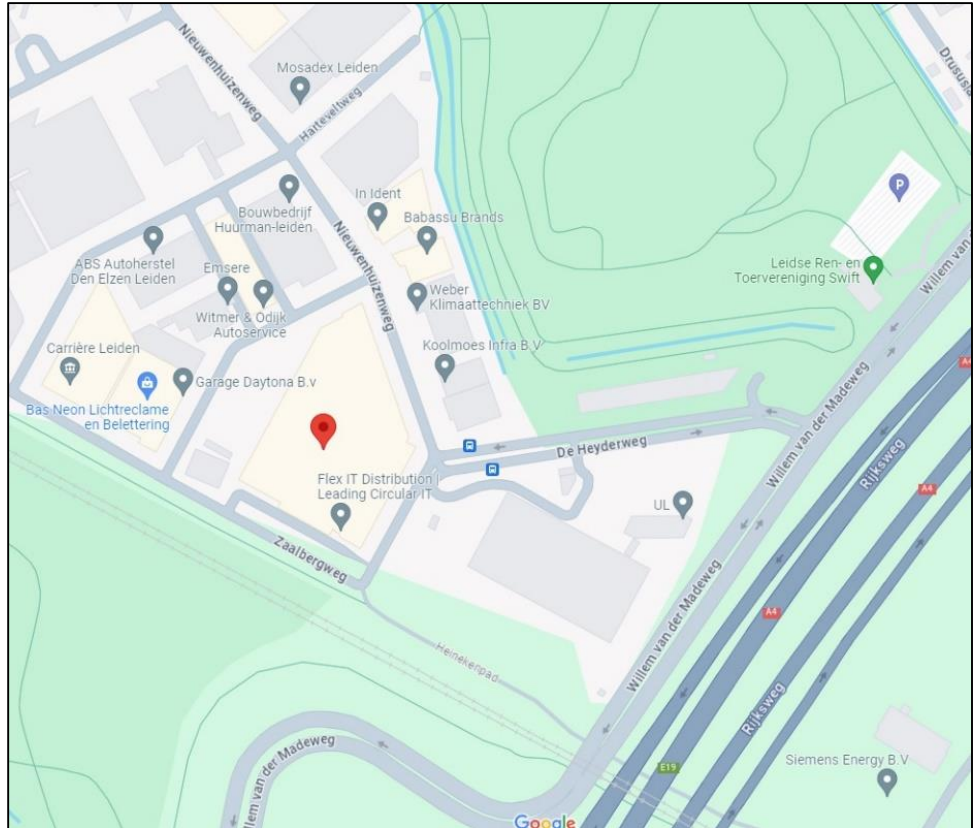
Foto's



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

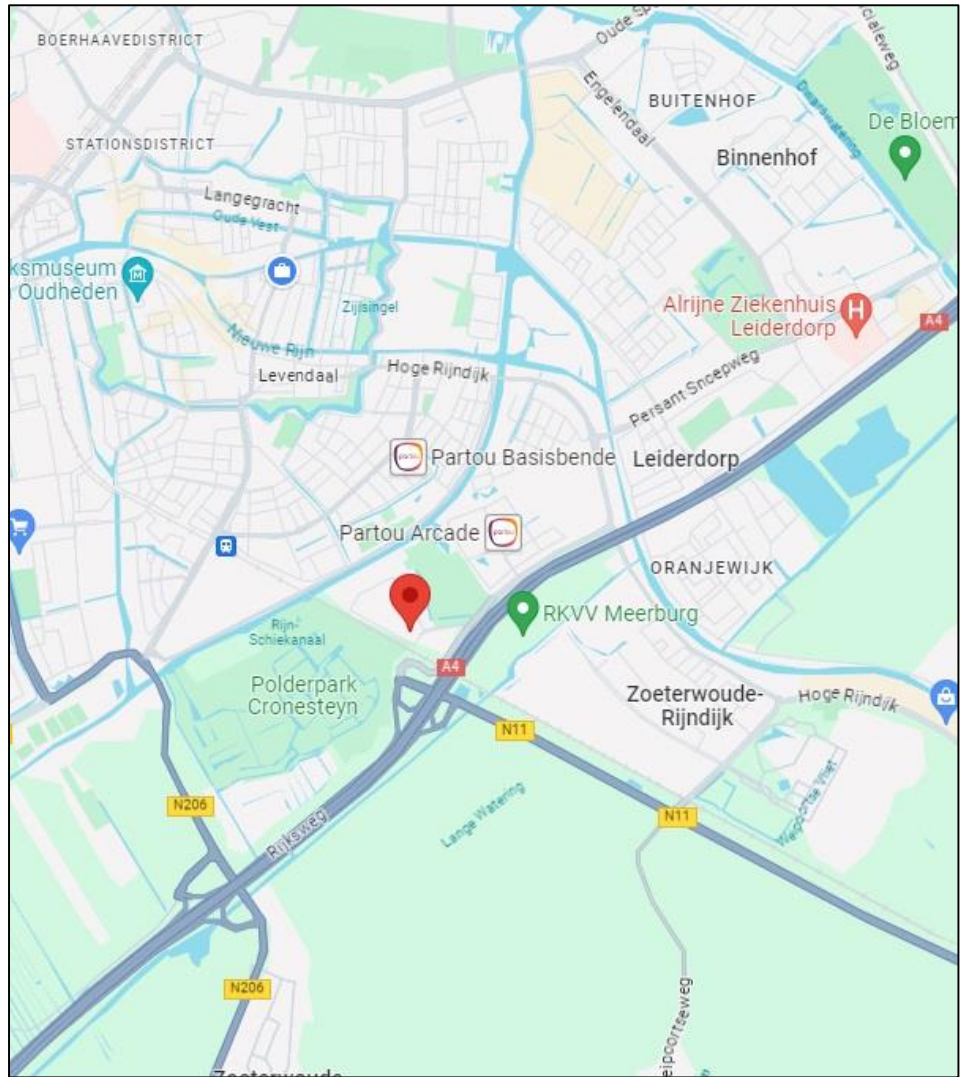
Zaalbergweg 9 te Leiden

Locatie



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

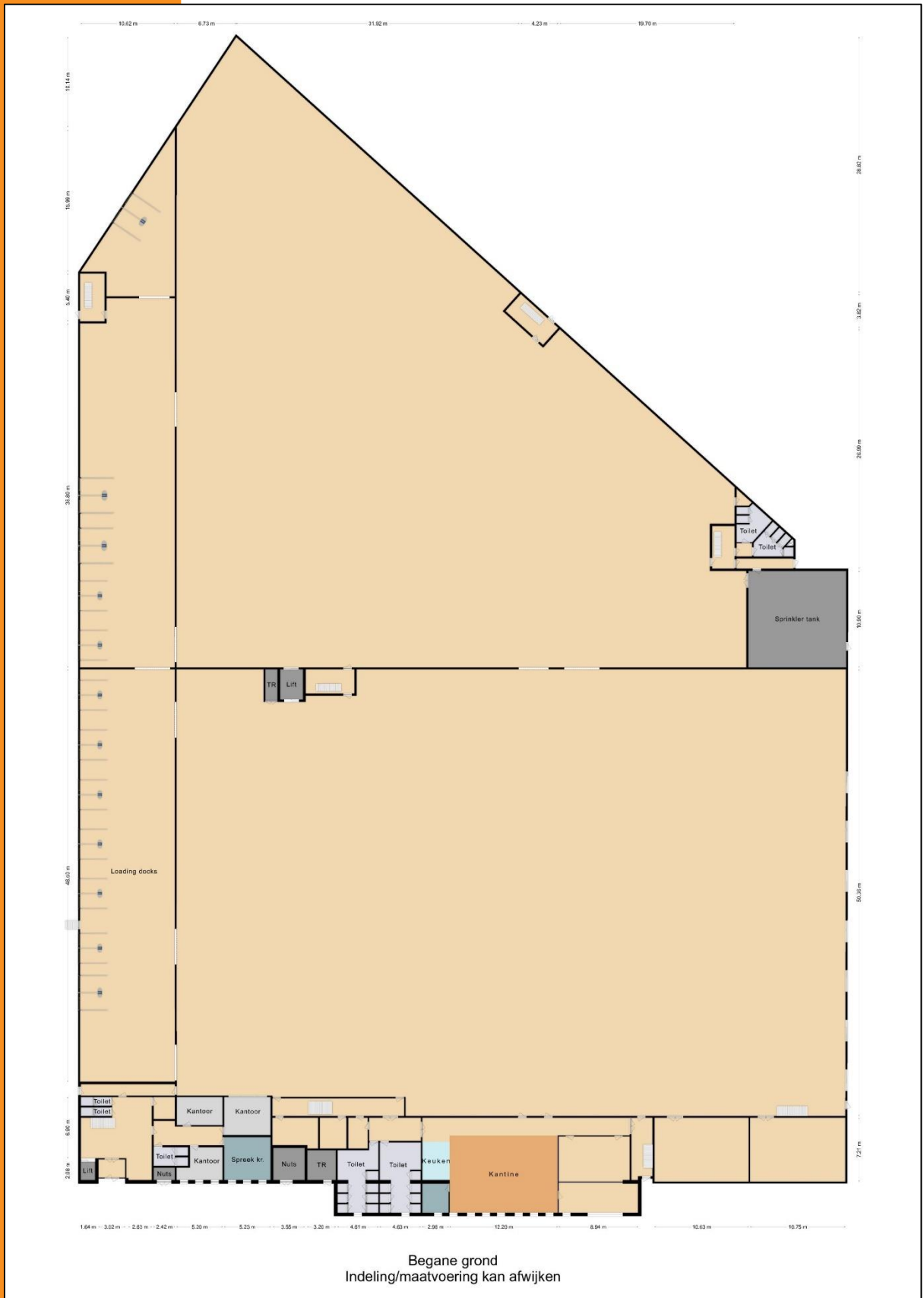
Zaalbergweg 9 te Leiden



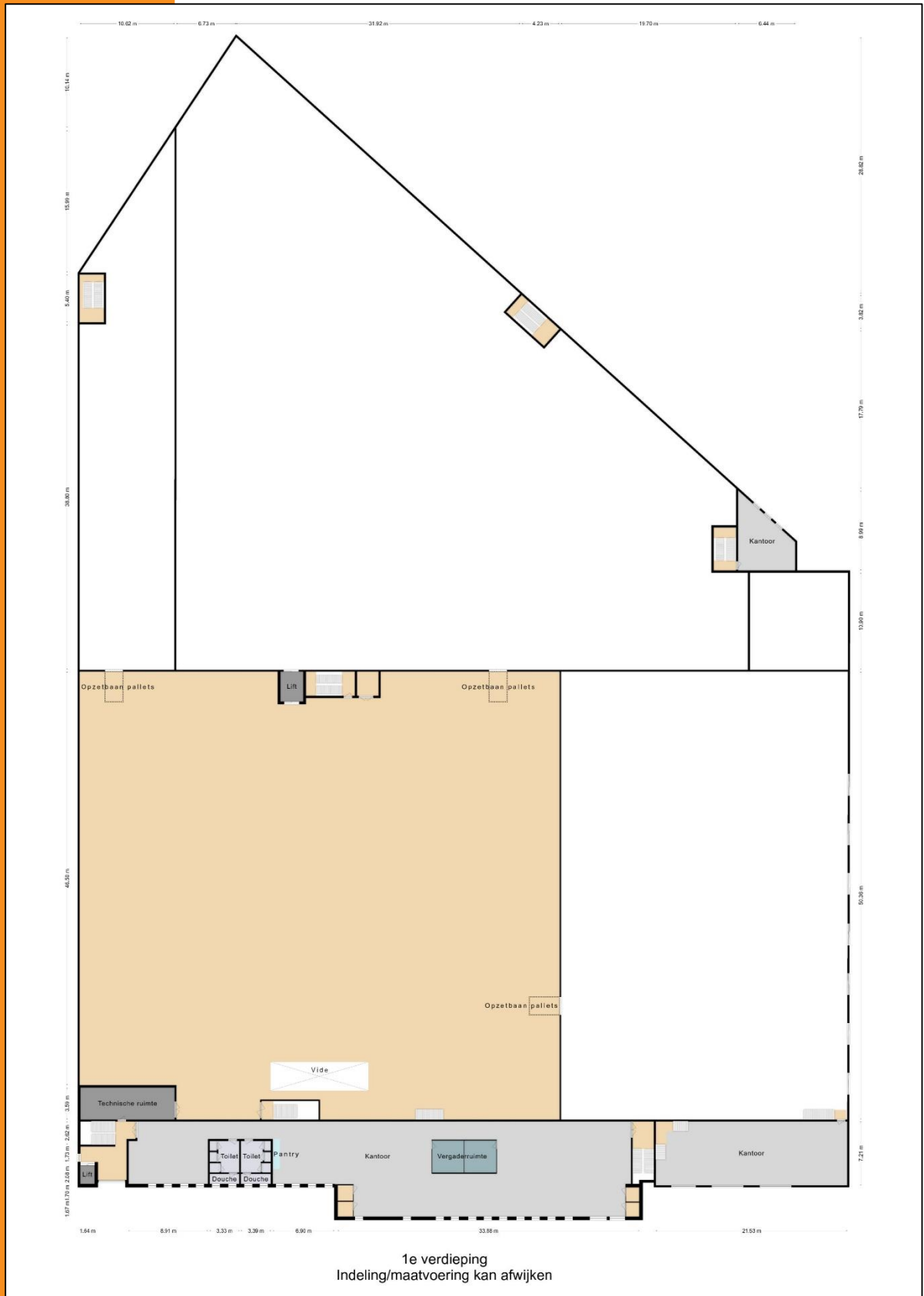
Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Zaalbergweg 9 te Leiden

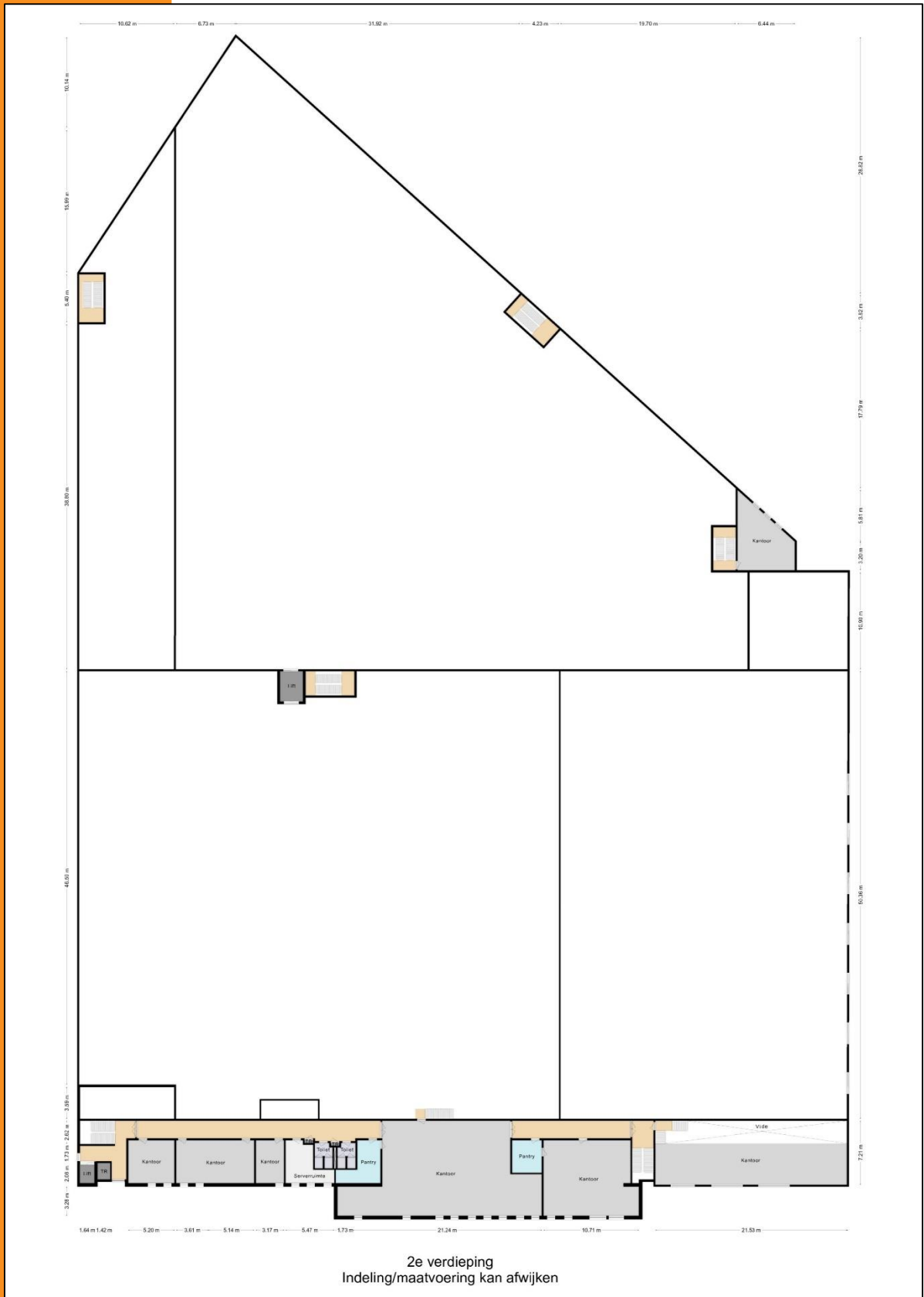
Plattegrond



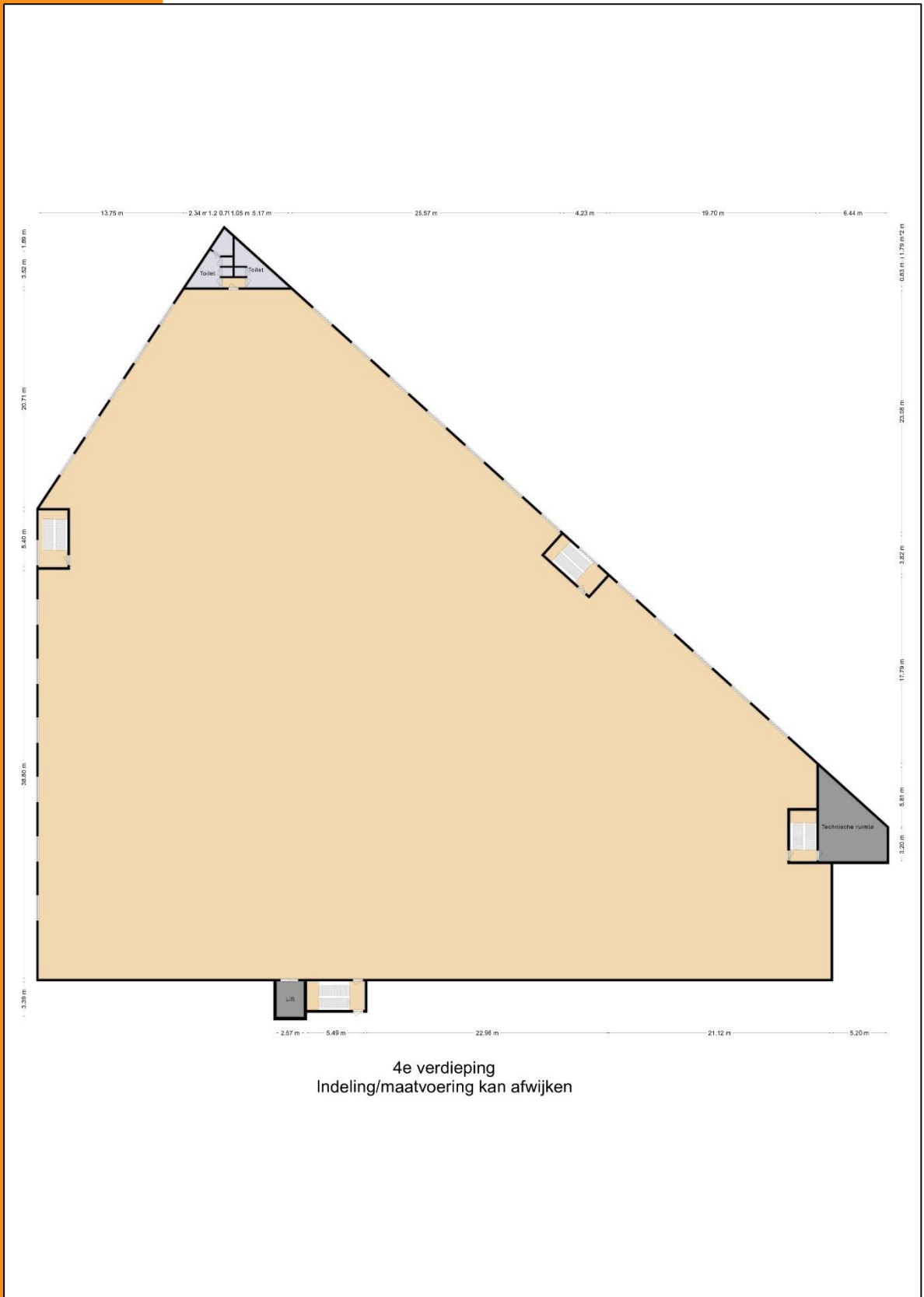
Zaalbergweg 9 te Leiden



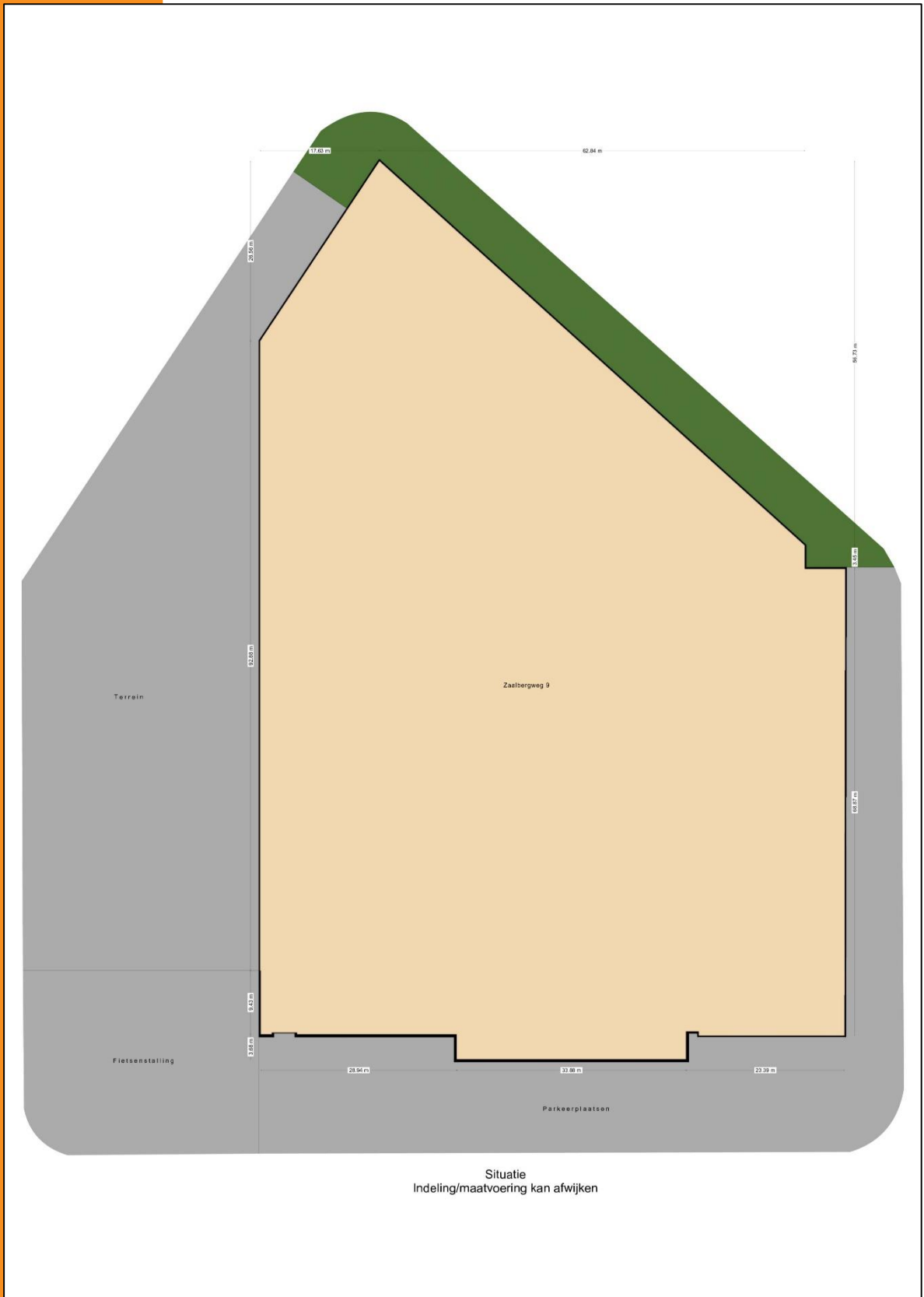
Zaalbergweg 9 te Leiden



Zaalbergweg 9 te Leiden

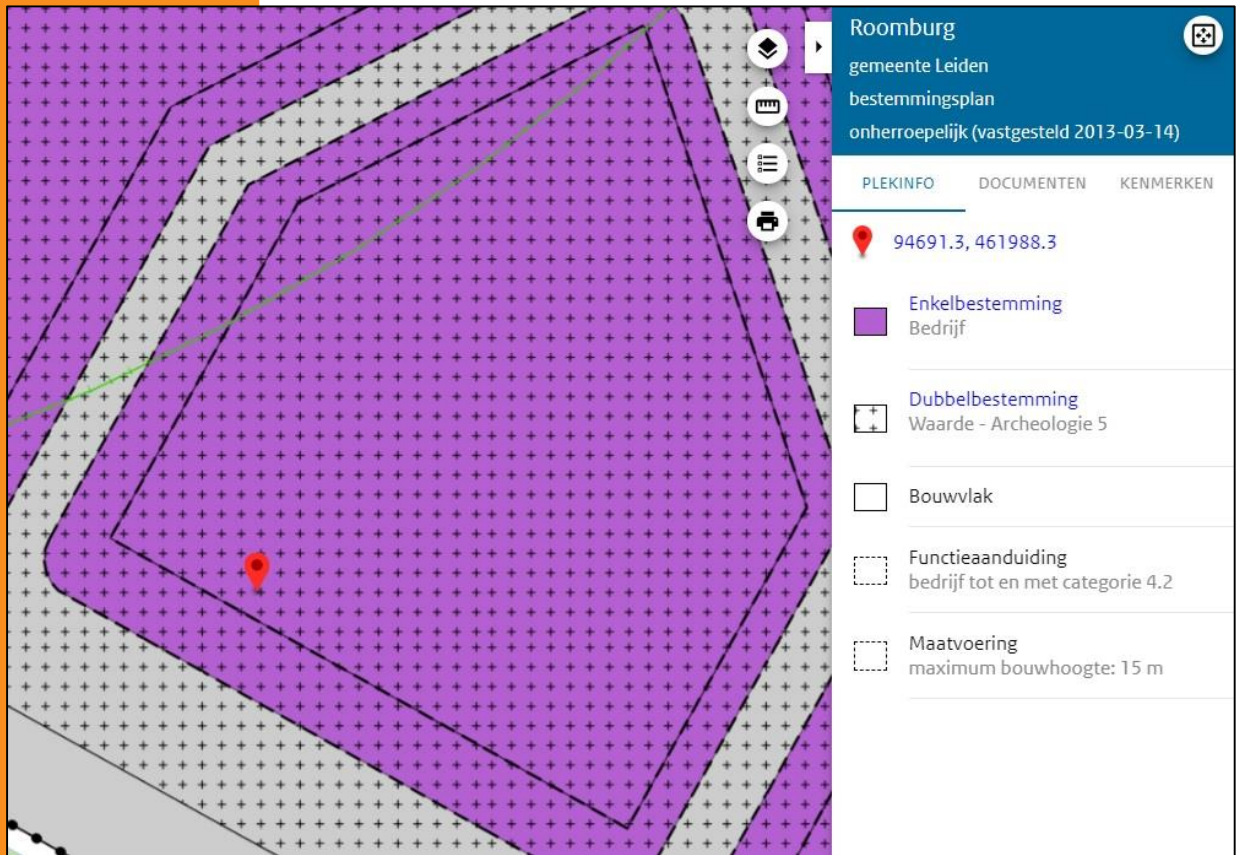


Zaalbergweg 9 te Leiden



Zaalbergweg 9 te Leiden

Bestemmingsplan



The screenshot displays a digital planning tool interface. On the left, a map shows a site with a purple hatched area, a grey hatched area, and a green line. A red location pin is placed on the purple area. On the right, a blue header bar contains the text: "Roomburg", "gemeente Leiden", "bestemmingsplan", and "onherroepelijk (vastgesteld 2013-03-14)". Below the header, there are three tabs: "PLEKINFO", "DOCUMENTEN", and "KENMERKEN". The "PLEKINFO" tab is active, showing the coordinates "94691.3, 461988.3". Below the coordinates, there are five entries in the legend:

- Enkelbestemming Bedrijf (purple square)
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 (square with a plus sign)
- Bouwvlak (white square)
- Functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 4.2 (dashed square)
- Maatvoering maximum bouwhoogte: 15 m (dashed square)



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Zaalbergweg 9 te Leiden

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.2 Bouwregels

3.3 Nadere eisen

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 ([staat van bedrijfsactiviteiten](#)) onder de:
 1. milieucategorieën 1 en 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
 2. milieucategorieën 1 tot en met 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
 3. milieucategorieën 1 tot en met 4.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2';

met uitzondering van:

- geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 - Bevi-inrichtingen;
 - zelfstandige kantoren;
- b. bedrijfsgebonden, niet zelfstandige kantoorruimte;
 - c. bedrijfswoningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
 - d. opslag en uitstalling;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- e. parkeervoorzieningen;
- f. laad- en losvoorzieningen;
- g. ondersteunende horeca ten dienste van de hoofdbestemming;
- h. ondersteunende sportvoorzieningen ten dienste van de hoofdbestemming;
- i. tuinen;



Zaalbergweg 9 te Leiden

- j. verhardingen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden opgericht;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 meter,
- e. in afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte van een vlaggenmast niet meer bedragen dan 6 meter, 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 meter.
 - 2. de breedte mag niet meer bedragen dan 0,40 meter.
 - 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.
- g. indien de bestaande hoogten meer bedragen dan maximaal is toegestaan op grond van het bepaalde onder c tot en met f, dan betreffen de bestaande hoogten de maximale hoogten;

3.2.2 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 meter;



Zaalbergweg 9 te Leiden

- c. de bouwhoogte van een vlaggenmast mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. voor het bouwen van vrijstaande reclameborden c.q. reclamezuilen gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1,50 meter.
 - 2. de breedte mag niet meer bedragen dan 0,40 meter.
 - 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 5 meter.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, het aantal en de situering van parkeerplaatsen en de inrichting van een perceel, indien dit noodzakelijk is ten behoeve van de bezonningssituatie, (bestaande) boombeplanting, de ligging van leidingen en dergelijke, dan wel indien dit uit een oogpunt van stedenbouwkundige of ruimtelijk/functionele kwaliteit wenselijk is.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Algemene criteria afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen, mits:

- a. dit aanvaardbaar is binnen de stedenbouwkundige structuur en karakteristiek van de omgeving;
- b. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

3.5 Specifieke gebruiksregels

- a. onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van detailhandel.
- b. opslag en uitstalling zijn uitsluitend toegestaan achter de voorgevellijn van gebouwen.
- c. bedrijfsgebonden niet-zelfstandige kantoorruimte is toegestaan, met dien verstande dat de hiervoor gebruikte oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50% van het totale bedrijfsoppervlak tot een maximum van 3000 m².



Zaalbergweg 9 te Leiden

3.6 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 de 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



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;
- 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

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