

# TE HUUR

Sylviusweg 74 te Leiden



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Sylviusweg 74 te Leiden

## Object

Nucleus Building is gelegen aan de Leidse kant van het Bio Science Park. Het eigentijdse gebouw is voorzien van een luxueuze entree, compleet inbouwpakket en grote raampartijen waardoor het veel daglichttoetreding heeft. Bovendien heeft het een uitstekend energielabel A+++, waardoor het een duurzame keuze is voor je bedrijf.

Het pand beschikt daarnaast ook over een auditorium en een bedrijfsrestaurant met een balkon waar je tijdens de lunchpauze kunt genieten van de zon en de buitenlucht. Een perfecte plek om te ontspannen en nieuwe energie op te doen voor de rest van de dag.

## Locatie

Nucleus Building bevindt zich ten westen van de gemeente Leiden op bedrijventerrein Leiden Bio Science Park. Deze locatie betreft het grootste biofarmaceutische life sciences cluster in Nederland. De omliggende bebouwing van het gebouw bestaat voornamelijk uit soortgelijke bio-medische bedrijvigheid. Enkele andere bekende gebruikers in de omgeving zijn; Hoogheemraadschap van Rijnland, Leidsch Universitair Medisch Centrum, Universiteit Leiden, Galapagos en museum Naturalis.

Op ca. 1 kilometer afstand ligt de dichtstbijzijnde rijksweg A44 (Wassenaar -A4 Amsterdam), ofwel ca. 3 minuten reistijd met de auto. De afstand tot spoorwegstation Leiden Centraal is ca. 750 meter. Daarnaast kan men gebruik maken van diverse buslijnen. De opstapplaats bevindt zich op 1 á 2 minuten loopafstand van het gebouw. De bereikbaarheid kan als goed bestempeld worden.

## Oppervlak

Ca. 302 m<sup>2</sup> vvo, gelegen op de tweede verdieping.

## Wijze van oplevering

In huidige staat, o.a. voorzien van:

- Glazen scheidingswanden;
- LED- verlichting;
- Vloerbedekking;
- Sanitaire voorzieningen;
- Zonwering;
- Zonnepanelen;
- Warmte Koude Opslag;
- Energiezuinige installaties.

## Extra services

Tegen vooraf vast te stellen prijzen en condities kan huurder in overleg met verhuurder gebruik maken van onderstaande extra services:

- Mede gebruik van de vergaderruimtes:
  1. Overlegruimte à € 15,- per uur;
  2. Vergaderzaal 'boerhave' à € 30,- per uur;
  3. Vergaderzaal 'auditorium' à € 45,- per uur.
- Mede gebruik van het bedrijfsrestaurant: de bijdrage in de operationele kosten van het bedrijfsrestaurant zijn € 13,50 per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Alle maaltijden/consumpties dienen apart te worden afgerekend.

Bovenstaande bedragen dienen te worden vermenigvuldigd met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting

## Bestemming/gebruik

'Bedrijf-1', zie ook bijlage. Voor verdere informatie en exacte gebruiksmogelijkheden verwijzen wij u naar de gemeente Leiden.



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

## Sylviusweg 74 te Leiden

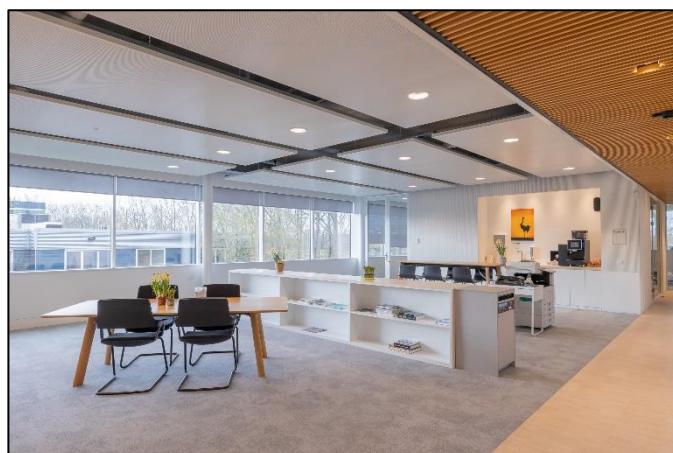
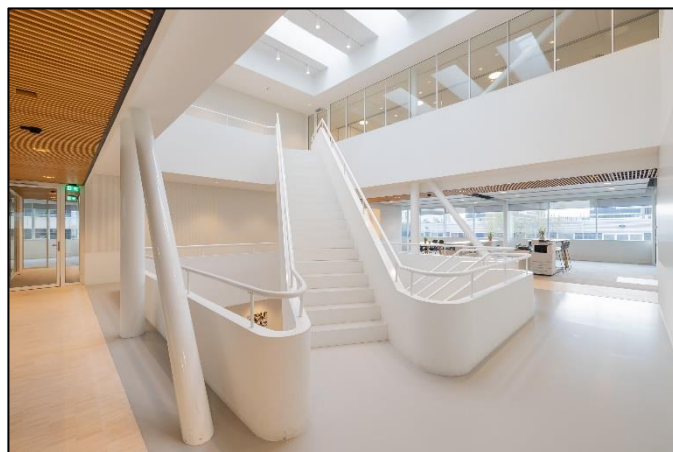
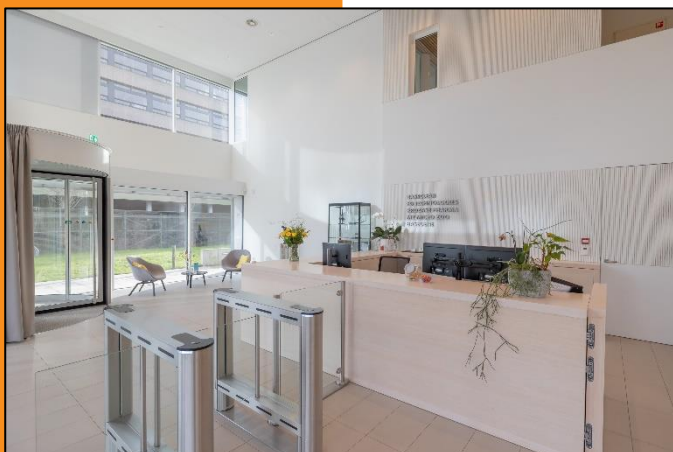
### Huurvoorwaarden

Vraaghuurprijs	€ 220,- per m <sup>2</sup> vvo per jaar, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
Servicekosten	Nader overeen te komen.
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.
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	Het object beschikt over energielabel A+++.
Parkeervoorzieningen	Nader te bepalen.



# Sylviusweg 74 te Leiden

Foto's



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Sylviusweg 74 te Leiden

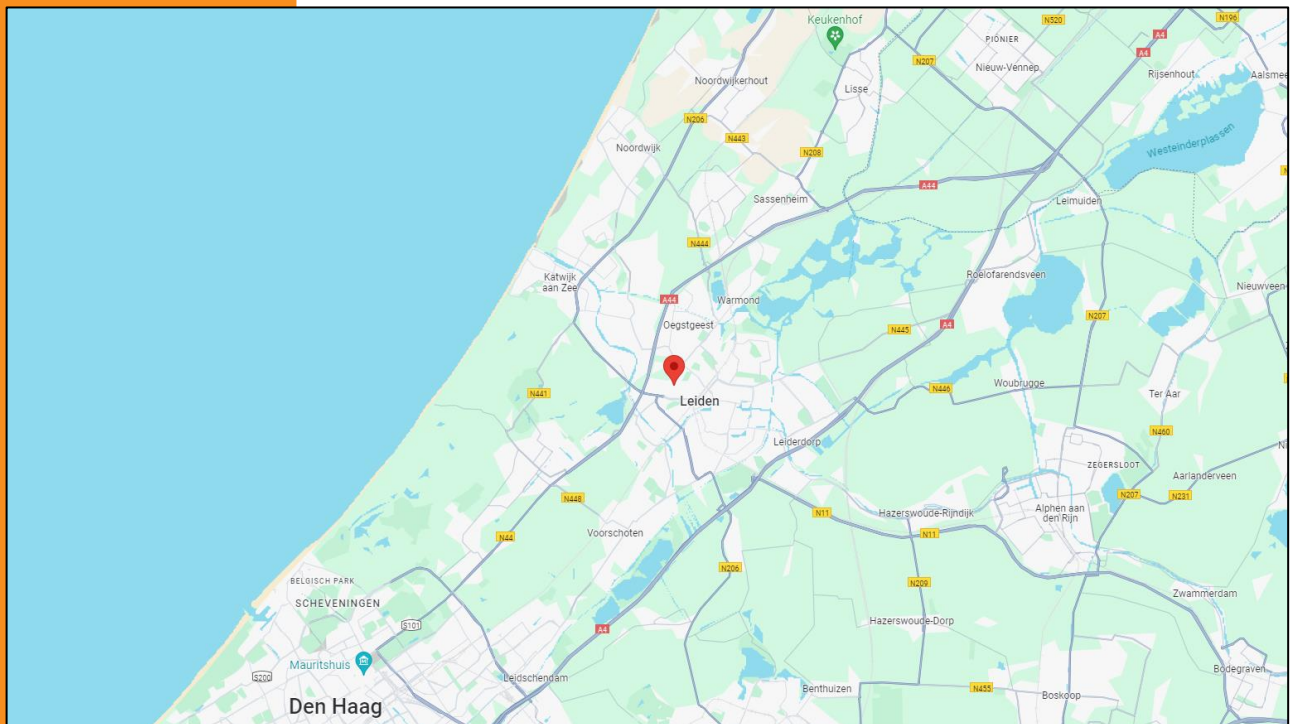
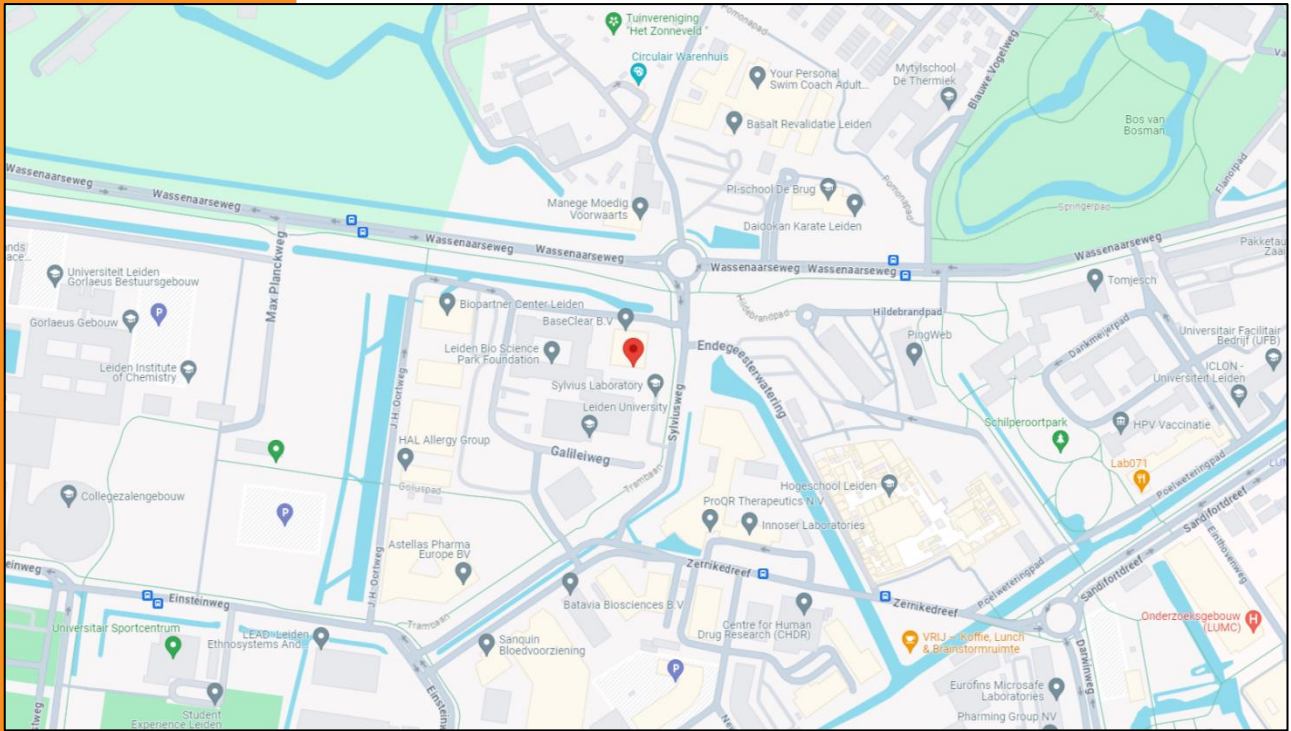
## Foto's



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Sylviusweg 74 te Leiden

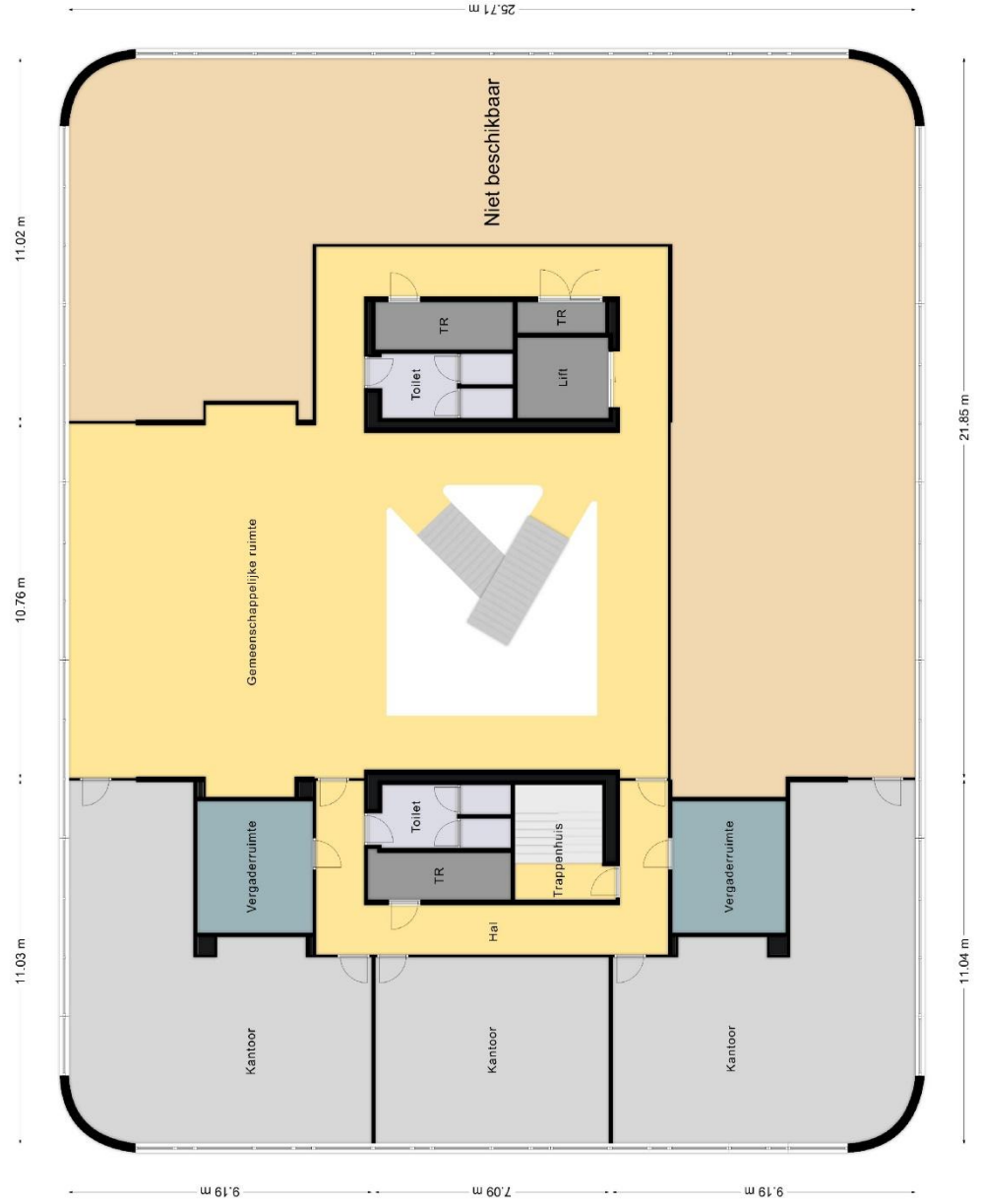
## Locatie



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Sylviusweg 74 te Leiden

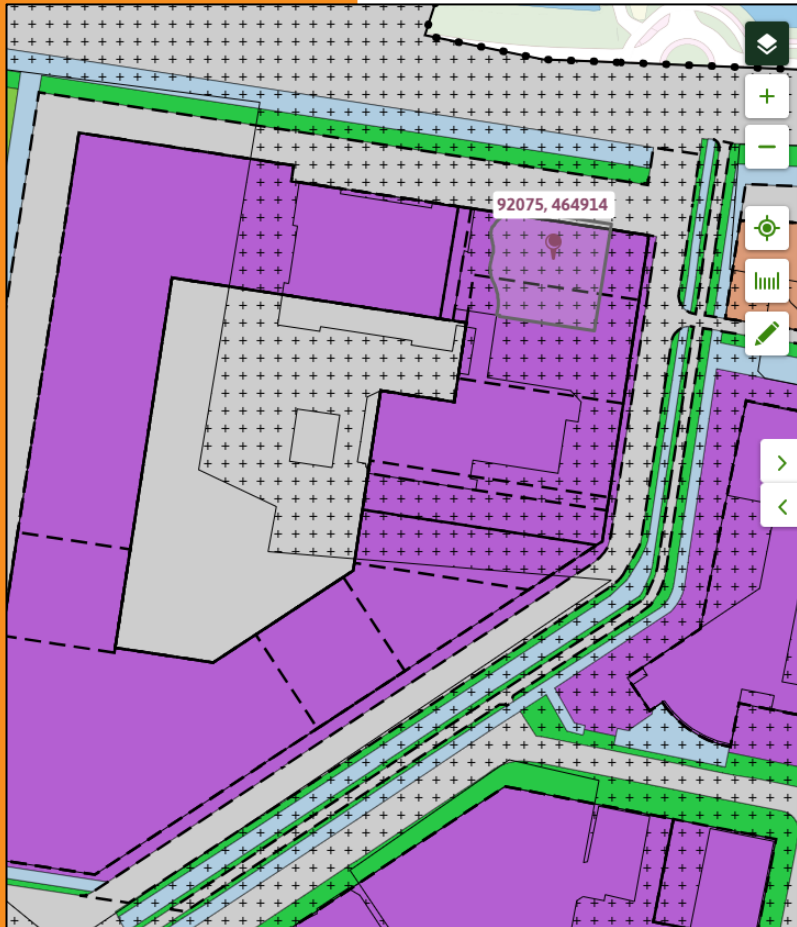
## Plattegrond



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Sylviusweg 74 te Leiden

## Bestemmingsplan



## Leiden Bio Science Park en station

Bestemmingsplan Gemeente Leiden

meer kenmerken ▼

vastgesteld 23-01-2014 - deels onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2)

Waarde - Archeologie 5 >

Bedrijf - 1 >

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

specifieke vorm van bedrijf - maatschappelijk 1

Maatvoeringen (2)

other: maximum oppervlakte (BVO) (m2): 81000

maximum bouwhoogte (m): 45



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ



# Sylviusweg 74 te Leiden

## Artikel 4 Bedrijf 1

- [4.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [4.2 Bouwregels](#)
- [4.3 Specifieke gebruiksregels](#)

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Life Science & Health bedrijven zoals opgenomen in de Staat van Bedrijven 1;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - maatschappelijk 1' tevens voor voorzieningen ten behoeve van middelbaar en hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, wetenschappelijke instellingen en instituten op zowel onderzoeks- en ontwikkelingsgebied alsmede in de dienstverlenende sector met een inperkingsniveau van maximaal ML-III+ en/of BSL-3 met een maximale gevarenklasse van P3;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kenniscentrum voor banden' tevens voor een kenniscentrum voor de bandenbranche bestaande uit kantoorruimte en/of testruimte;
- d. kantoorruimte en onderzoekruimte op het gebied van luchtvaart en ruimtevaarttechnologie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ruimtevaarttechnologie';
- e. een doorgaande langzaam verkeerroute ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer';

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- f. (eventueel gebouwde) parkeervoorzieningen;
- g. voorzieningen voor laden en lossen;
- h. tuinen;
- i. in- en uitritten en ontsluitingswegen;
- j. voorzieningen voor langzaam verkeer en verblijf;
- k. verhardingen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.



# Sylviusweg 74 te Leiden

## 4.2 Bouwregels

### 4.2.1 Bouwen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen binnen het bouwvlak 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 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. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (bvo)' mag het bebouwd oppervlak aan gebouwen en overkappingen per bouwvlak niet meer bedragen dan het in de aanduiding weergegeven oppervlak in bvo.
- e. In afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 m.
- f. Indien de bestaande hoogten meer bedragen dan maximaal is toegestaan op grond van het bepaalde onder b tot en met f, dan betreffen de bestaande hoogten de maximale hoogten.

### 4.2.2 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.
- c. De bouwhoogte van een vlaggenmast mag niet meer bedragen dan 6 m, waarbij het aantal vlaggenmasten per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 6.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.



## Sylviusweg 74 te Leiden

### 4.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en gebouwen anders dan voor Life Science & Health bedrijven;
- b. Life Science & Health bedrijven mogen beschikken over (gen)-laboratoria met een inperkingsniveau van maximaal ML-III+ en/of BSL-3 met een maximale gevarenklasse van P3;
- c. Life Science & Health bedrijven mogen beschikken over bedrijfsgebonden kantoorruimte met dien verstande dat per bedrijf maximaal 50% bedrijfsgebonden kantoorruimte is toegestaan.



# 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:

- 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