

TE HUUR

Rooseveltstraat 46 te Leiden



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Rooseveltstraat 46 te Leiden

Object

Unieke bedrijfsruimte, met een royaal metrage, nu beschikbaar voor de verhuur!

Deze hoogwaardig afgewerkte bedrijfsruimte is uitermate geschikt voor diverse zakelijke doeleinden. Met een totaal oppervlak van ca. 1.120 m², inclusief 160 m² aan kantoorruimte, biedt het voldoende ruimte voor productie, opslag en andere bedrijfsactiviteiten. De kantoorruimte is modern en functioneel, waardoor het een comfortabele werkomgeving biedt.

Gelegen op een uitstekende locatie, het bedrijventerrein 'Rooseveltstraat', maakt deze multifunctionele bedrijfsruimte deel uit van het bedrijvencomplex 'Hall Street', dé bedrijvenstraat van de Leidse regio. Met een afsluitbaar entreehek wordt de veiligheid van het complex gewaarborgd, terwijl de toegankelijkheid via zowel de voor- als achterzijde zorgt voor een vlotte logistiek en verkeersstroom. Op dit bedrijvencomplex zijn verschillende grote partijen gevestigd, waaronder Picnic, Noordman Hout en Huurmaat.

Locatie

De locatie is ideaal gelegen tussen het centrum van Leiden en Rijksweg A4, en is uitstekend bereikbaar met eigen vervoer via de Rijkswegen A4 en A44, evenals de Provinciale wegen N206 en N11 en de toekomstige Rijnlandroute (N434). Tevens is het onroerend goed bereikbaar middels doorgaand vaarwater. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is als goed te typeren. Diverse bushaltes zijn gesitueerd in de directe omgeving van het object, en het NS Station Leiden Lammenschans is op loopafstand gelegen.

Oppervlak

Begane grond:

- Ca. 960 m² bedrijfsruimte;
- Ca. 80 m² kantoorruimte;

Verdieping:

- Ca. 80 m² kantoorruimte;
- Optioneel: in hal entresol van ca. 400-450 m².

Derhalve is er een totaal oppervlak van ca. 1.120 m², inclusief 160 m² kantoorruimte.

Wijze van oplevering

In huidige staat, o.a. voorzien van:

- Betonnen vloer (3.000 kg/ m²);
- Vrije hoogte van 9 meter in de nok;
- Elektrische overheaddeur;
- Direct gestookte heaters;
- Vrije overspanning (22,5 meter per hal);
- Entresol en stellingen (te huur c.q. ter overname);
- Lichtstraten met ventilatieramen;
- Reclamepanelen.

Bestemming/gebruik

'Bedrijventerrein' zie ook bijlage. Voor verdere informatie en exacte gebruiksmogelijkheden verwijzen wij u naar de gemeente Leiden.

Huurvoorwaarden

Vraaghuurprijs

€ 125.000,- per jaar, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

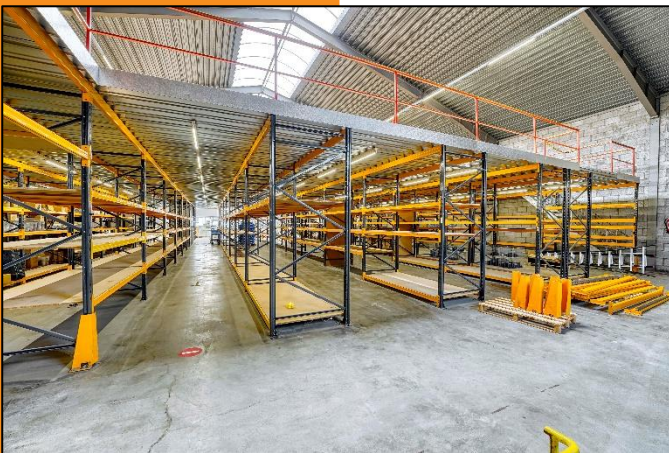
Rooseveltstraat 46 te Leiden

Servicekosten	Volgt.
Huurtermijn	10 jaar (5 jaar + 5 verlengingsjaren is tevens bespreekbaar).
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	Het object beschikt over 6 voorgelegen parkeerplaatsen. Parkeren aan de achterzijde van het object is tevens bespreekbaar.



Rooseveltstraat 46 te Leiden

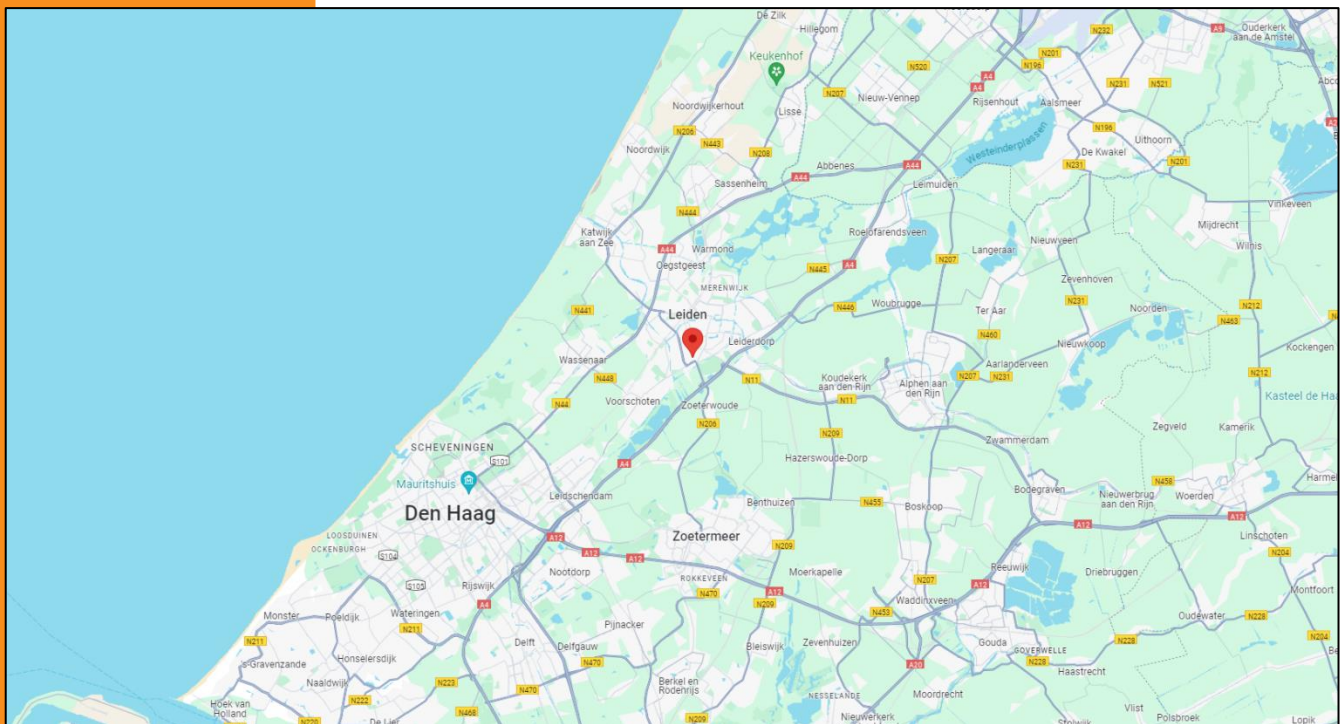
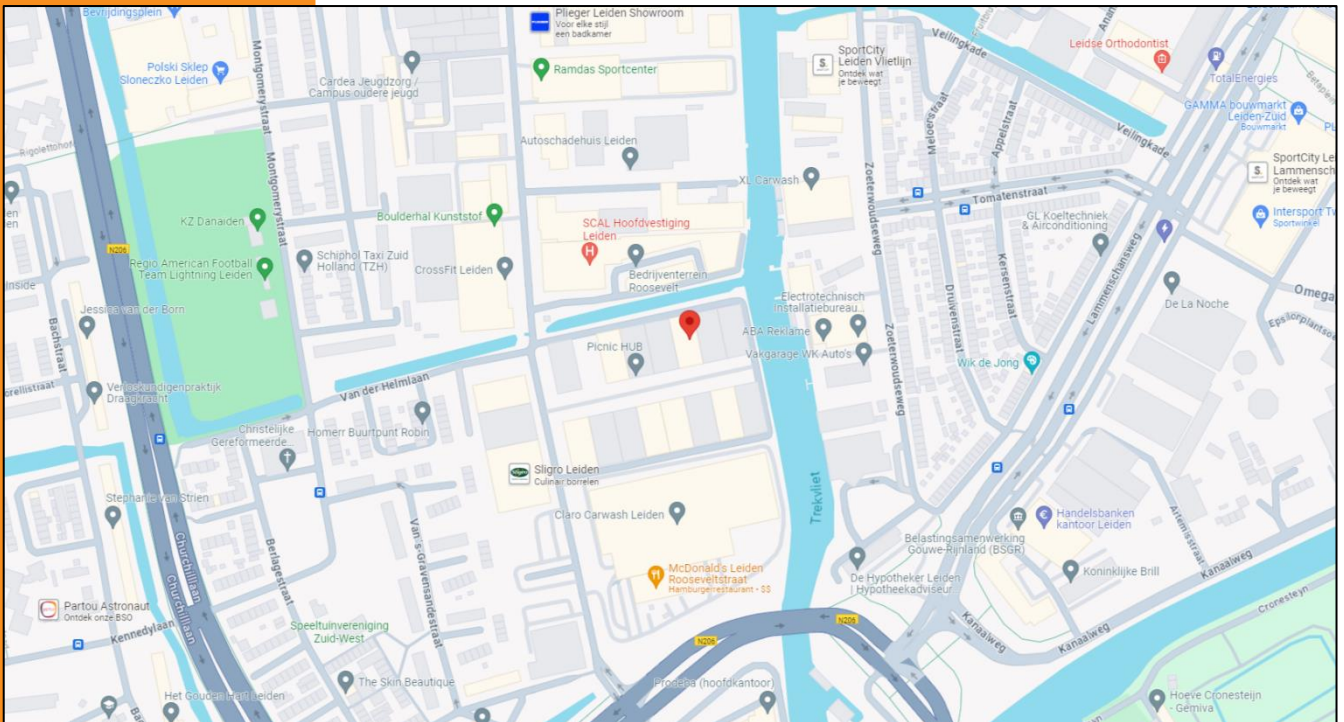
Foto's



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Rooseveltstraat 46 te Leiden

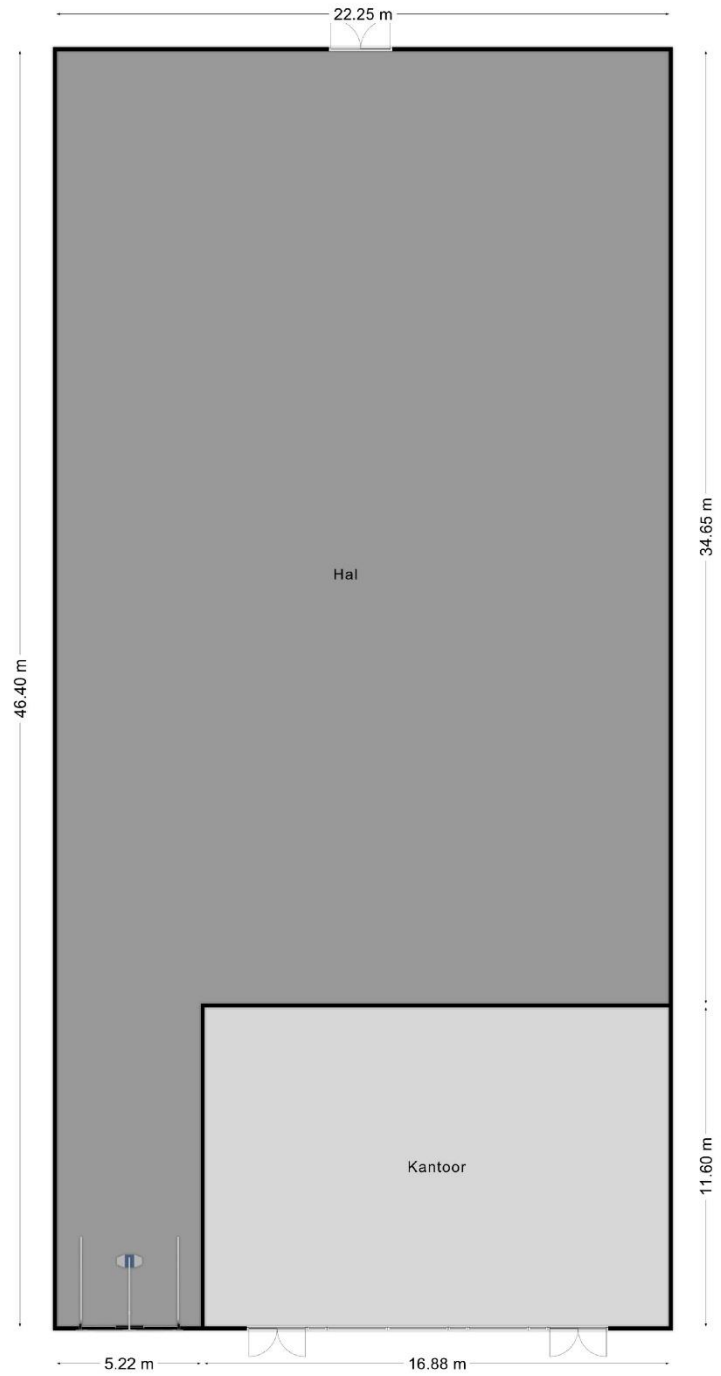
Locatie



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Rooseveltstraat 46 te Leiden

Plattegrond

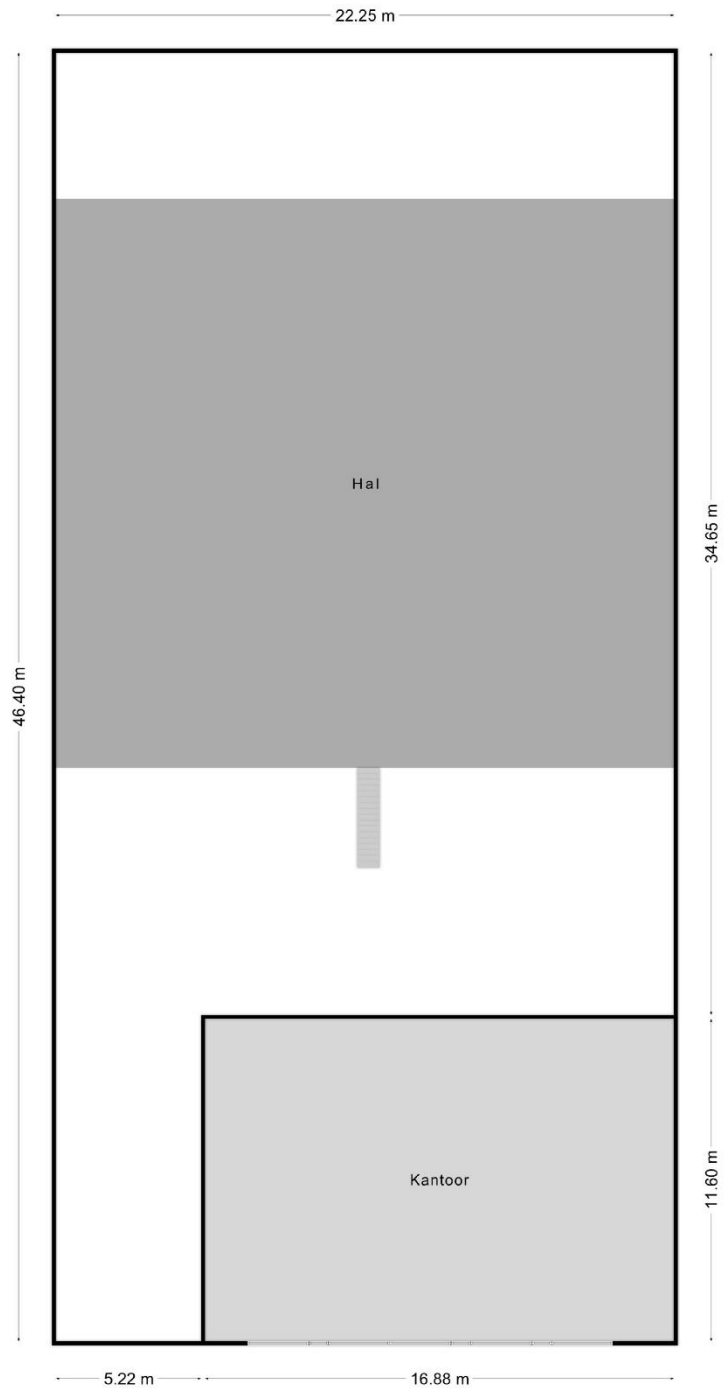


Rooseveltstraat 46 te Leiden - Begane grond
Indeling/maatvoering kan afwijken



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Rooseveltstraat 46 te Leiden

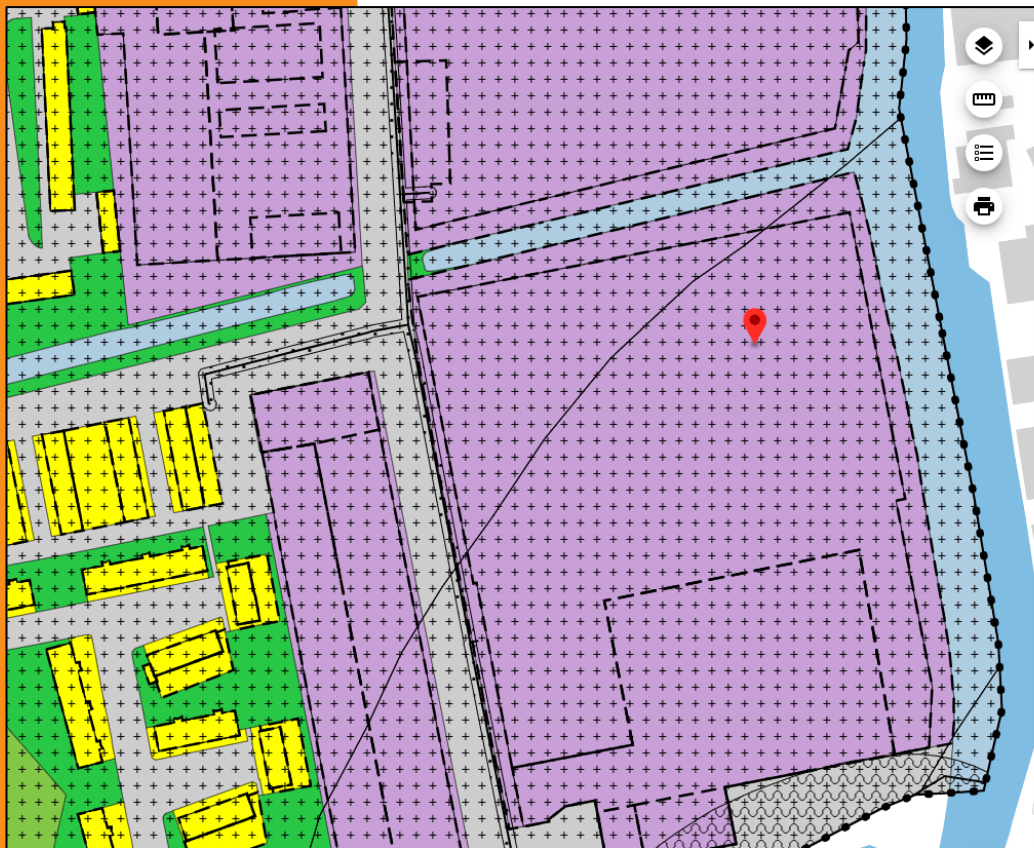


Rooseveltstraat 46 te Leiden - 1e verdieping
Indeling/maatvoering kan afwijken



Rooseveltstraat 46 te Leiden

Bestemmingsplan



Zuidwest
gemeente Leiden
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2017-06-15)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

93157.1, 462134.3

- Enkelbestemming**
Bedrijventerrein
- Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 5
- Bouwvlak**
- Functieaanduiding**
bedrijf tot en met categorie 3.2
- Maatvoering**
 - maximum bouwhoogte: 16 m
 - maximum goothoogte: 12 m



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Rooseveltstraat 46 te Leiden

Artikel 6 Bedrijventerrein

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de:
 1. milieucategorie 1 en 2;
 2. milieucategorie 1, 2, 3.1 en 3.2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';

met uitzondering van:

- geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 - Bevi-inrichtingen;
 - zelfstandige kantoren;
- b. tevens een groothandel in groente en fruit, ter plaatse van de aanduiding 'groothandel';
 - c. tevens een seksinrichting, ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting';
 - d. tevens zakelijke dienstverlening en kantoren, ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
 - e. tevens een centrum voor studiebegeleiding, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – centrum voor studiebegeleiding';
 - f. tevens leisure, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - leisure';
 - g. tevens een laboratorium, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – laboratorium';
 - h. tevens een brandweerkazerne, ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne';
 - i. tevens een fabriek inzake zuivelproducten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – zuivelproducten fabriek';
 - j. tevens een autoschade herstelbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autoschade herstelbedrijf';
 - k. tevens horeca uit categorie 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3';
 - l. perifere detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';



Rooseveltstraat 46 te Leiden

- m. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- n. productiegebonden en/of ondersteunende detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- o. ondersteunende horeca in horecacategorie 1, 2 en 4;
- p. bedrijfsgebonden, niet zelfstandige kantoorruimte;
- q. opslag en uitstalling;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- r. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- s. in- en uitritten;
- t. voorzieningen voor laden en lossen;
- u. tuinen;
- v. verhardingen;
- w. nutsvoorzieningen;
- x. groenvoorzieningen;
- y. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- b. De goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' is aangegeven.
- 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.



Rooseveltstraat 46 te Leiden

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.

6.2.2 Bouwen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- 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:
 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.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijkingen

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

- a. lid 6.2.2 onder a voor het bouwen van een ondergrondse parkeervoorziening buiten het bouwvlak, mits dit noodzakelijk is in verband met de parkeerdruk op de omgeving en dit akkoord is uit waterhuishoudkundig oogpunt, met dien verstande dat de oppervlakte



Rooseveltstraat 46 te Leiden

van de ondergrondse parkeervoorziening buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 10% van de oppervlakte van het bouwvlak.

6.3.2 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.

6.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Bedrijven binnen categorie 3.2. zijn slechts toegestaan als de afstand van het bedrijfsperceel tot een perceel waarop een woning aanwezig is dan wel tot de oever van de Trekvluit zijde Zoeterwoudseweg, minimaal 50 meter bedraagt. Dit geldt niet voor bestaande bedrijven binnen de categorie 3.2.
- b. Onder strijdig gebruik met de bestemming bedrijventerrein wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van detailhandel zoals genoemd in lid 6.1 onder k en l.
- c. Productiegebonden en/of ondersteunende detailhandel en/of ondersteunende horeca is toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de totale verkoopvloeroppervlakte voor productiegebonden en ondersteunende detailhandel niet meer mag bedragen dan 20% van het bedrijfsvloeroppervlak;
 2. de oppervlakte aan ondersteunende detailhandel niet meer mag bedragen dan 125 m²;
 3. de totale verkoopvloeroppervlakte voor ondersteunende horeca niet meer mag bedragen dan 20% van het bedrijfsvloeroppervlak.
- d. Bedrijfsgebonden niet-zelfstandige kantoorruimte is toegestaan, met dien verstande dat de hiervoor gebruikte oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50% van het bedrijfsvloeroppervlak tot maximaal 3.000 m².
- e. Bij een combinatie van productiegebonden en/of ondersteunende detailhandel en/of ondersteunende horeca en/of bedrijfsgebonden niet zelfstandige kantoorruimte mag de bestaande bebouwing ten behoeve



Rooseveltstraat 46 te Leiden

van die functies worden benut tot een maximum van 50% van het bedrijfsvloeroppervlak tot een maximum van 3.000 m².

- f. Opslag en uitstalling zijn uitsluitend toegestaan achter de voorgevellijn van gebouwen.
- g. Op bouwpercelen voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning', mag een oppervlakte van maximaal 35 m² van de gronden binnen het bouwvlak zonder de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebruikt ten behoeve van en ondergeschikt aan de woonfunctie.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 6.1 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 6.1 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).
- c. lid 6.1 voor het toestaan van zakelijke en maatschappelijke dienstverlening en leisure voorzieningen, mits ter plaatse voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, de verkeersveiligheid blijft gewaarborgd, de infrastructuur de verkeerstoename kan afwikkelen en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.



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:

- 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

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