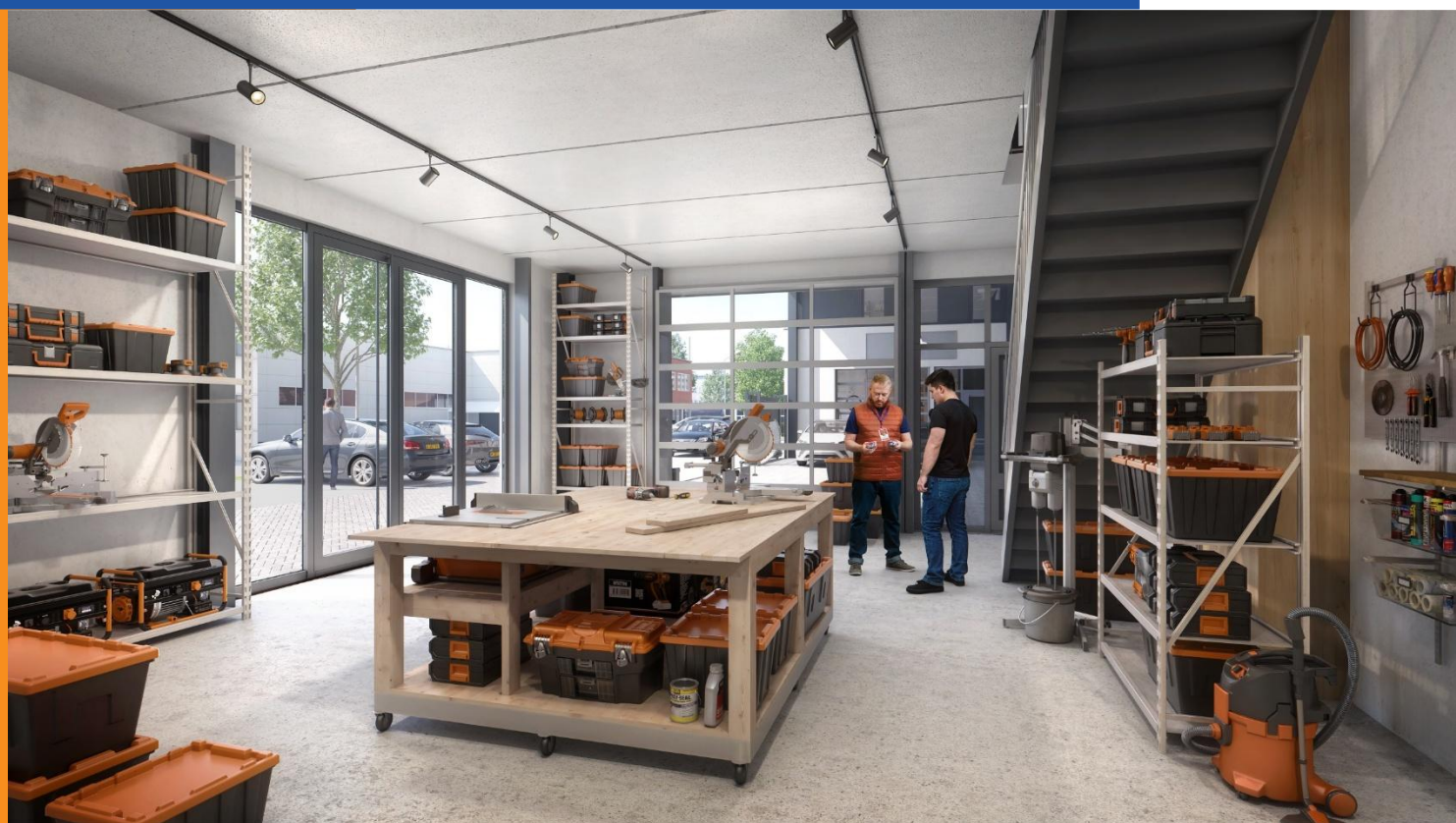


TE KOOP

LAYERS - Rooseveltstraat te Leiden - Bouwnummer 31



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

LAYERS - Rooseveltstraat 12 te Leiden - Bouwnummer 31

Het project

ÉÉN VAN DE LAATSTE UNIT BESCHIKBAAR – Eén van de laatste hoogwaardige multifunctionele nieuwbouweenheid op de ideale plek voor uw onderneming beschikbaar!

Deze unit is ontworpen met aandacht voor zowel uitstraling als gebruiksgemak – perfect voor ondernemers die op zoek zijn naar een professionele werkomgeving waar efficiëntie en comfort hand in hand gaan.

De unit wordt casco opgeleverd (inclusief elektrische overheaddeur), zodat u de indeling en afwerking volledig af kunt afstemmen op uw wensen en werkwijze. Werkt u graag in een dynamische omgeving met gelijkgestemde ondernemers én uitstekende bereikbaarheid? Dan is Layers Leiden de perfecte plek voor uw onderneming.

Exclusief ontwerp

De ontwikkeling krijgt een eigentijdse uitstraling door stijlvolle houtlook geveldelen in combinatie met het strakke contrast van de hoekunits. Deze vallen extra op door harmonicadeuren en een glazen zijpui, wat veel lichtinval en een open, moderne look creëert.

Ruime parkeergelegenheid

De unit heeft 2 eigen parkeerplaatsen en er is een gemeenschappelijke fietsenstalling aanwezig onder de hellingbaan. Ideaal voor medewerkers en bezoekers.

Hoogwaardige bouwkwiteit

Duurzame materialen zorgen voor een lange levensduur en lage onderhoudskosten, dit maakt uw Layers-unit toekomstbestendig.

Energie-efficiënt

Het ontwerp is gasloos met uitstekende isolatie, goed voor lage energiekosten en een duurzame toekomst.

Wat een locatie

Centraal gelegen aan de Rooseveltstraat 12 in Leiden, op een levendig en goed bereikbaar bedrijventerrein nabij het centrum, profiteert u van uitstekende verbindingen met de A4, N206 en het openbaar vervoer. Of u nu starter bent of wilt opschalen, deze locatie biedt de ruimte en mogelijkheden om professioneel te werken in een omgeving die aansluit bij de ambities van ondernemers.

Ideale ligging

Layers Leiden is gevestigd aan de Rooseveltstraat 12, op een centraal gelegen bedrijventerrein vlak bij het centrum van Leiden. Om de hoek vindt u supermarkten, lunchgelegenheden en andere dagelijkse voorzieningen, waardoor je tijdens of na werktijd alles binnen handbereik hebt. Ook zijn er in de directe omgeving diverse bedrijven gevestigd – van creatieve ondernemers en dienstverleners tot technische werkplaatsen – wat zorgt voor een dynamische en inspirerende omgeving.

Uitstekend bereikbaar

Rooseveltstraat 12 in Leiden ligt op een goed bereikbaar bedrijventerrein, vlakbij het centrum van de stad. Via de nabijgelegen A4 en N206 zijn omliggende steden zoals Den Haag, Amsterdam en Rotterdam eenvoudig te bereiken. Ook met het openbaar vervoer is de locatie goed ontsloten; station Leiden Centraal ligt op enkele minuten afstand en er zijn diverse busverbindingen in de directe omgeving. Deze bereikbaarheid maakt het een aantrekkelijke plek voor bedrijven die op zoek zijn naar een praktische locatie met goede verbindingen voor zowel personeel als klanten.



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

LAYERS - Rooseveltstraat 12 te Leiden - Bouwnummer 31

Unit

Bouwnummer 31 - 129,6 m² BVO & 2 parkeerplaatsen

Unittype B - Prachtige units met een stijlvolle duurzame uitstraling, de perfecte combinatie van functionaliteit en stijl met het type B. De unit beschikt over een elektrische overheaddeur met een aparte toegangsdeur. De B units zijn tussenunits, met hoogwaardige afwerking en voorzieningen.

Kenmerk #1	Elektrische overheaddeur met aparte toegangsdeur, gemakkelijk te gebruiken voor logistiek en dagelijkse toegang.
Kenmerk #2	Vrije hoogte van 3,6 meter, geschikt voor opslag, werkplaatsinrichting of het creëren van een efficiënte kantoorruimte.
Kenmerk #3	Veel natuurlijk licht dankzij het grote raamkozijn op de verdieping, ideaal voor comfortabel werken.
Kenmerk #4	Privé parkeerplaats(en) standaard aanwezig, zodat je altijd dichtbij kunt parkeren.

Wijze van oplevering

De unit word casco opgeleverd (inclusief elektrische overheaddeur). In overleg kunt u aan de hand van de optielijst meerwerkopties laten uitvoeren.

Bestemming/gebruik

'Bedrijventerrein' met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', zie ook bijlage.

Voor nadere informatie verzoeken wij u contact op te nemen met de gemeente Leiden.

Kadastrale gegevens

Voorgenomen splitsing in appartementen van de percelen kadastraal bekend:

Gemeente	: Leiden
Sectie	: O
Nummer	: 4642
Appartementsindex	: A31

Vraagprijs

€ 285.000,- V.O.N., excl. btw

Parkeervoorzieningen

De unit is voorzien van 2 eigen parkeerplaatsen en er is een gemeenschappelijke fietsenstalling aanwezig onder de hellingbaan.

LAYERS - Rooseveltstraat 12 te Leiden - Bouwnummer 31

Impressies



LAYERS - Rooseveltstraat 12 te Leiden - Bouwnummer 31



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

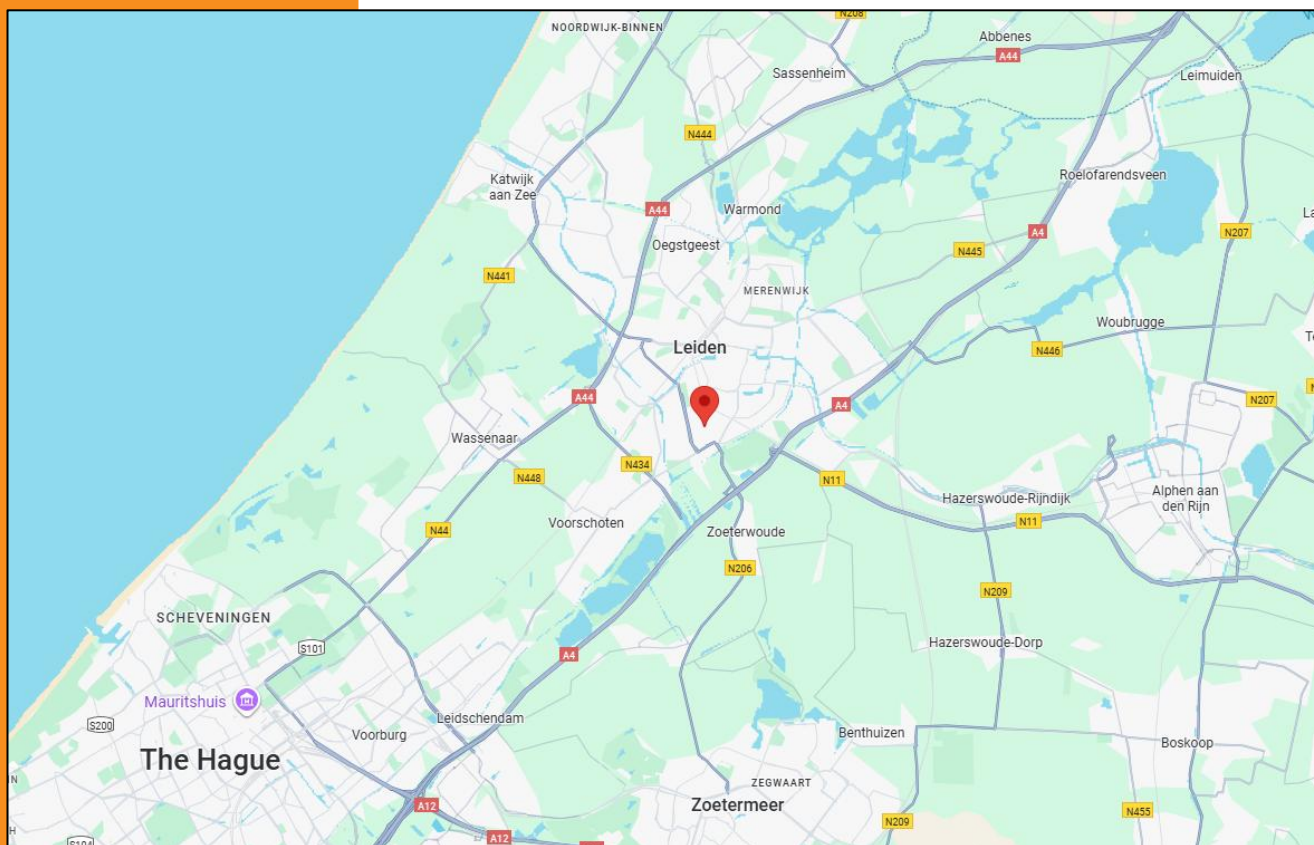
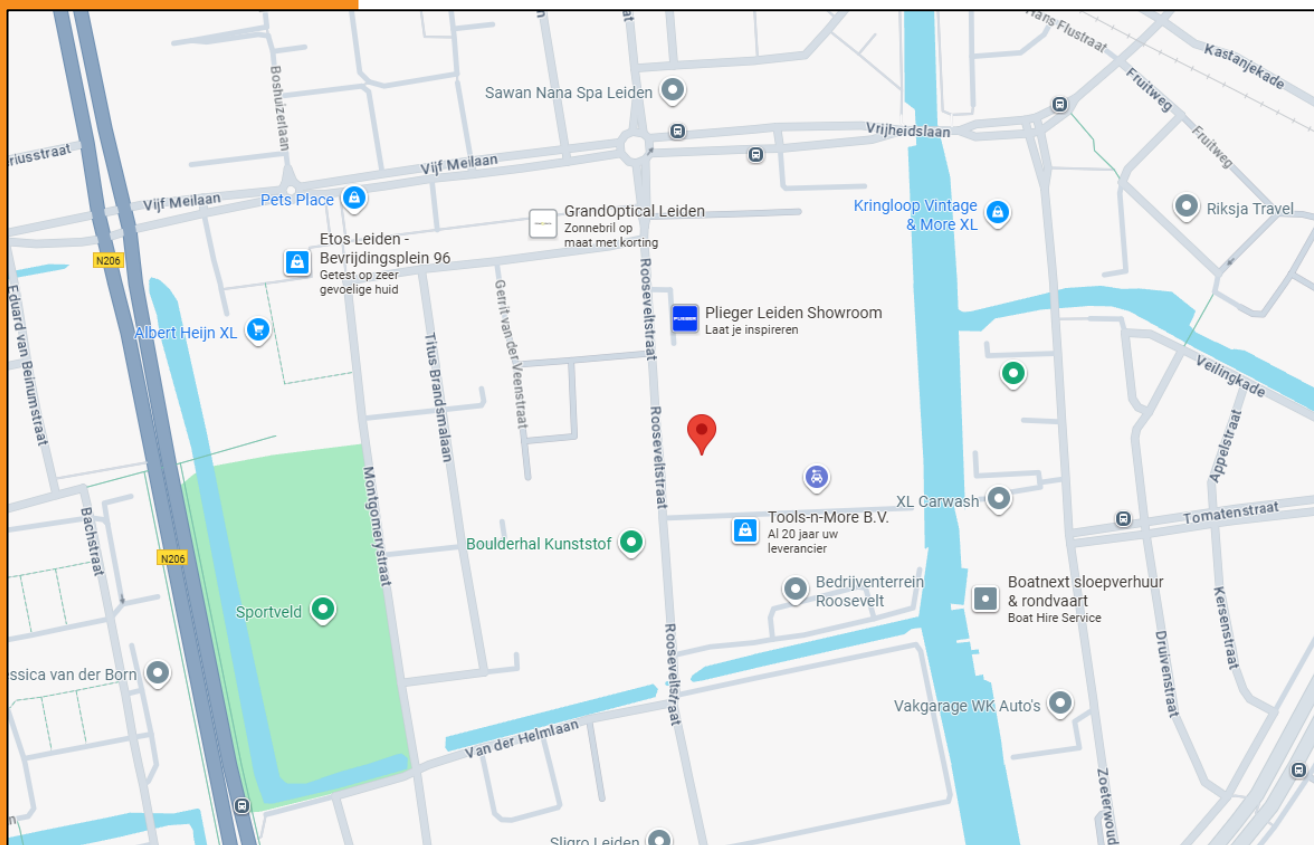
LAYERS - Rooseveltstraat 12 te Leiden - Bouwnummer 31



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

LAYERS - Rooseveltstraat 12 te Leiden - Bouwnummer 31

Locatie

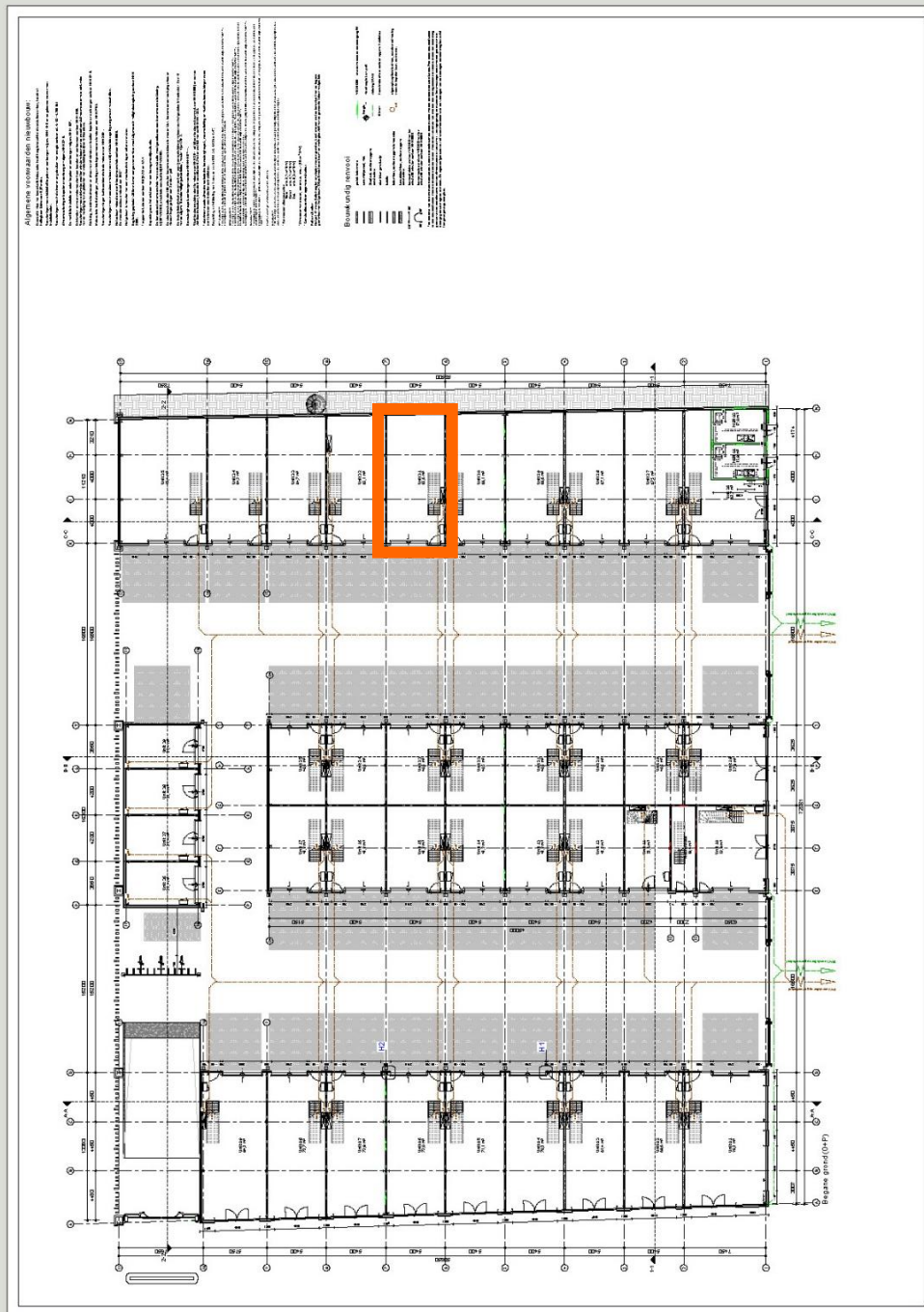


Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Plattegrond

Layers Leiden

LAYERS

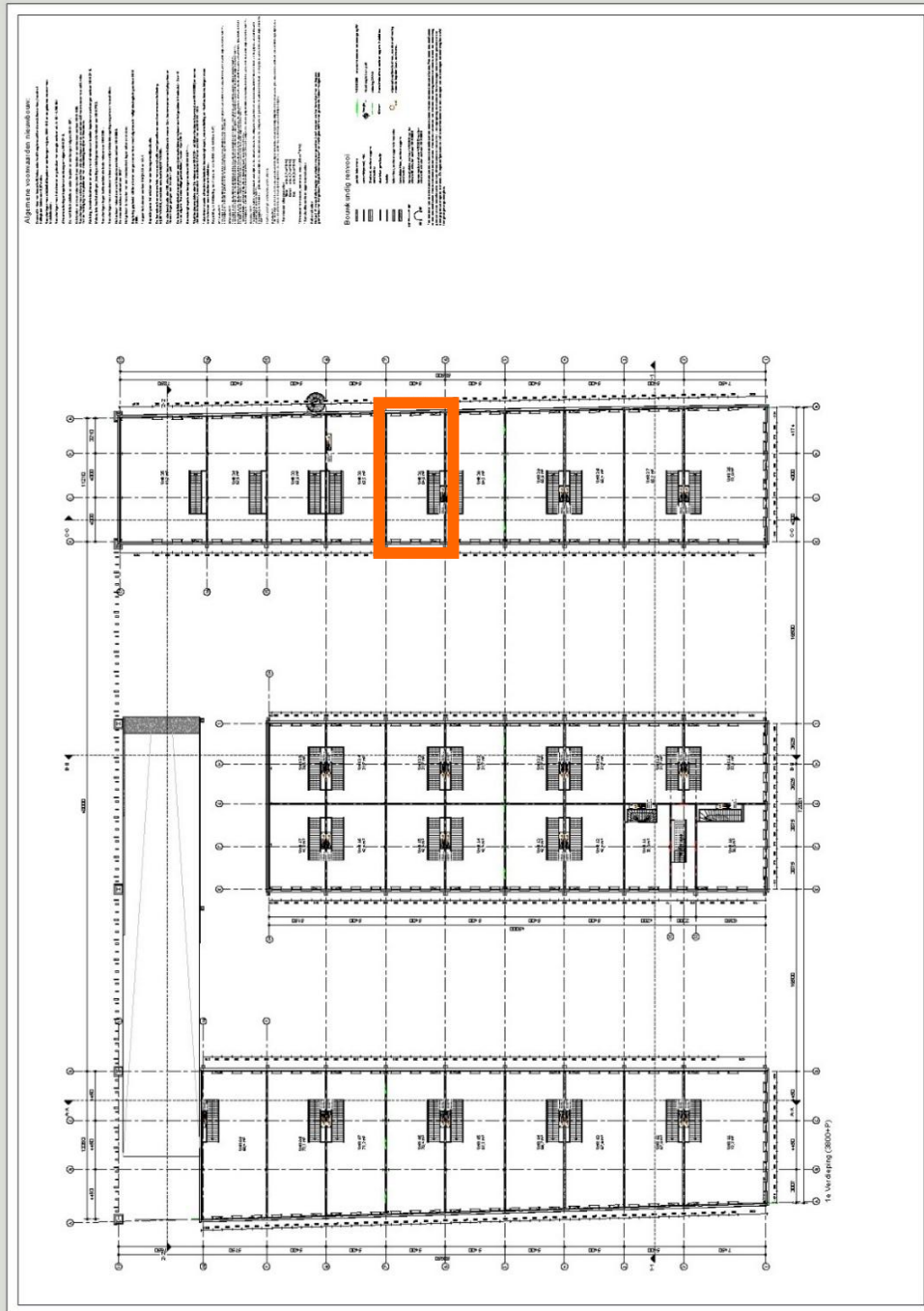


LAYERS - Rooseveltstraat 12 te Leiden - Bouwnummer 31

Layers Leiden

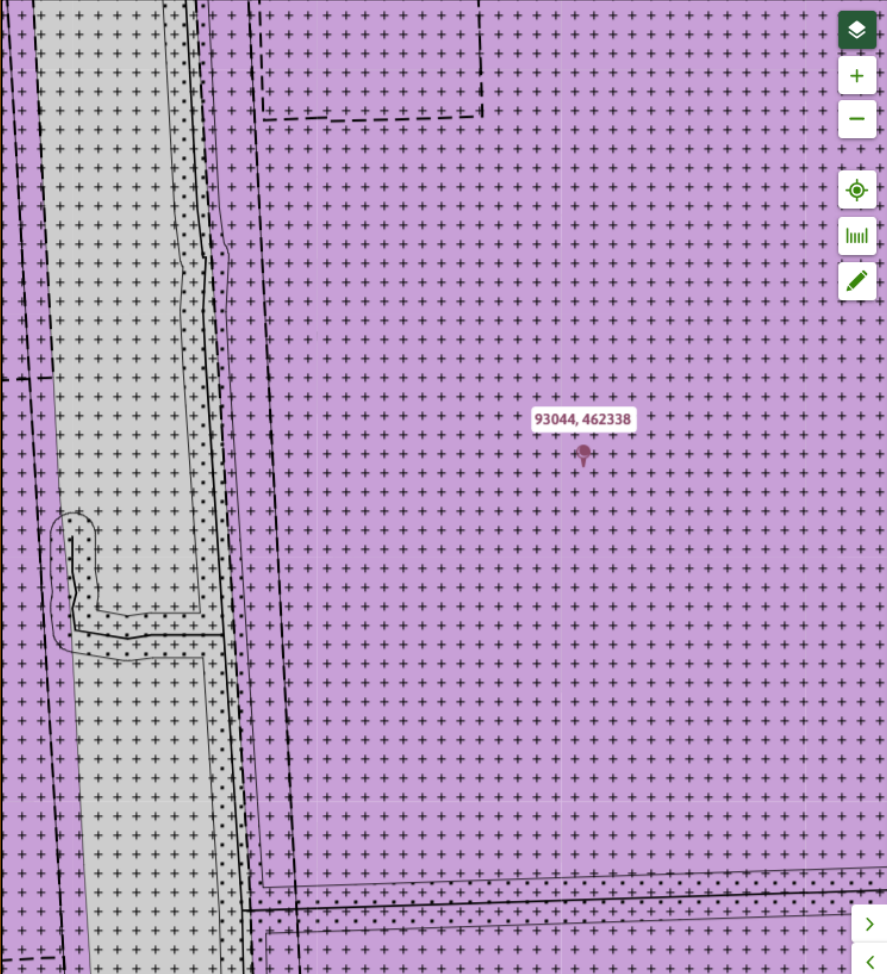
Niveau 0: bouwnummer 1 t/m 39 - eerste verdieping

LAYERS.



LAYERS - Rooseveltstraat 12 te Leiden - Bouwnummer 31

Bestemmingsplan



93044, 462338

Zuidwest

bestemmingsplan - Gemeente Leiden

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 15-06-2017 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

- ☐ Waarde - Archeologie 6 >
- ☐ Bedrijventerrein >

Bouwvlakken (1)

- ☐ bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

- ☐ bedrijf tot en met categorie 3.2

Maatvoeringen (2)

- Maximum goothoogte (m) (1)
 - ☐ Maximum goothoogte (m): 12
- Maximum bouwhoogte (m) (1)
 - ☐ Maximum bouwhoogte (m): 16



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

LAYERS - Rooseveltstraat 12 te Leiden - Bouwnummer 31

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';
 - m. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

LAYERS - Rooseveltstraat 12 te Leiden - Bouwnummer 31

- 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.
 - 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

LAYERS - Rooseveltstraat 12 te Leiden - Bouwnummer 31

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 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

LAYERS - Rooseveltstraat 12 te Leiden - Bouwnummer 31

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 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



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

LAYERS - Rooseveltstraat 12 te Leiden - Bouwnummer 31

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



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:



NVM
BUSINESS

Bezoek ook onze website:

Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij B.V.
Rijnsburgersingel 59
2316 XX Leiden

Telefoonnummer:
Email:

071 - 30 50 200
info@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl



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