

TE HUUR

Diamantlaan 172 te Leiden



Diamantlaan 172 te Leiden

Object : Direct tegenover winkelcentrum Diamantplein bevindt zich deze instapklare kantoor-/bedrijfsruimte. De unit is volledig op de begane grond gesitueerd en beschikt dankzij de grote raampartijen over veel daglichttoetreding. De ruimte onderscheidt zich door haar afwerkingsniveau en rustige ligging aan een binnentuin.

Deze bedrijfsruimte is bij geschikt voor organisaties en instellingen met een maatschappelijk karakter, derhalve is de bestemming maatschappelijke doeleinden.

Locatie : Uitstekend gelegen nabij de autosnelweg A44. De units zijn goed bereikbaar zowel middels openbaar vervoer, als met eigen auto. In de nabije omgeving bevindt zich een winkelcentrum met gevarieerd winkelaanbod.

Oppervlak : Ca. 88 m² kantoor-/bedrijfsruimte gelegen op de begane grond.

Parkeervoorzieningen : In de directe omgeving zijn er voldoende betaalde parkeermogelijkheden aanwezig.

Energielabel : Volgt.

Wijze van oplevering : In huidige staat, o.a. voorzien van:

- Spreekkamers;
- Lamellen;
- Toilet;
- Pantry;
- Systeemplafond v.v. verlichtingsarmaturen;
- Verwarming middels radiatoren;
- Te openen ramen.

Diamantlaan 172 te Leiden

Bestemming/gebruik : Volgens verkregen informatie is de vigerende bestemming ter plaatse 'Wonen' met functieaanduiding 'Maatschappelijk', zie bijlage. Binnen deze bestemming is het enkel mogelijk om de ruimte te gebruiken voor maatschappelijke doeleinden.

Voor meer informatie, exacte gebruiksmogelijkheden en het verkrijgen van goedkeuring op het voorgenomen gebruik verzoeken wij u contact op te nemen met de gemeente Leiden.

Huurvoorwaarden

Vraaghuurprijs : € 1.495,- per maand, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

Servicekosten : € 3,- per maand, inclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

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 : In overleg.

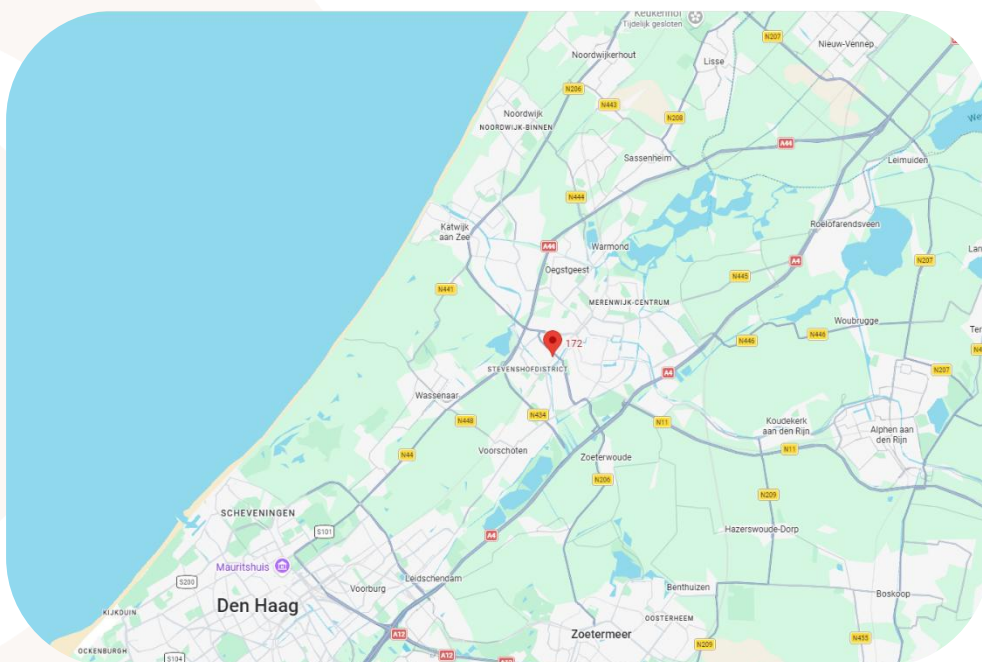
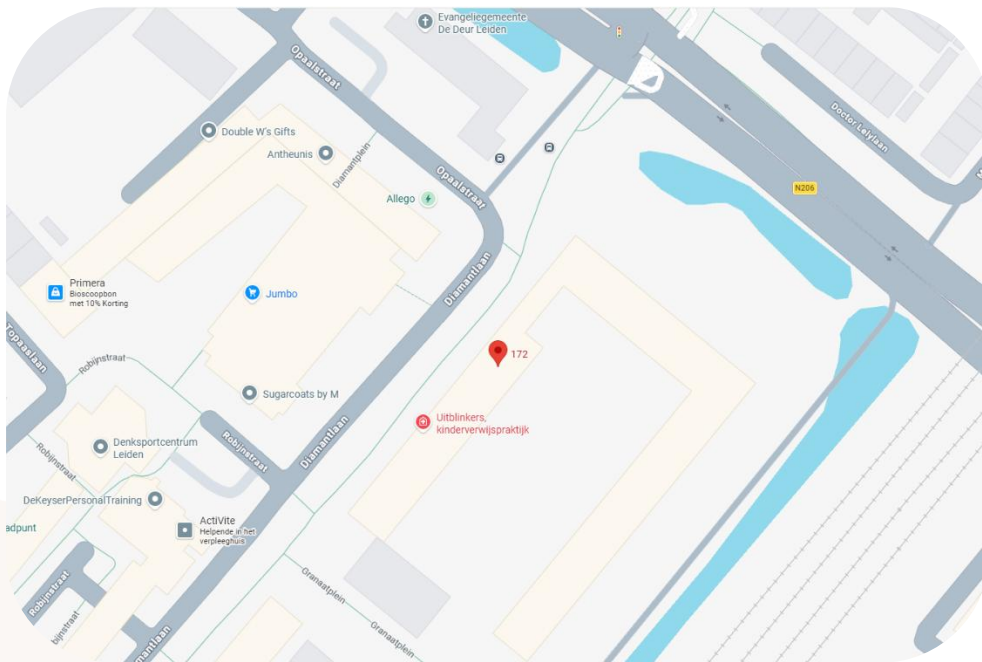
Diamantlaan 172 te Leiden

Foto's



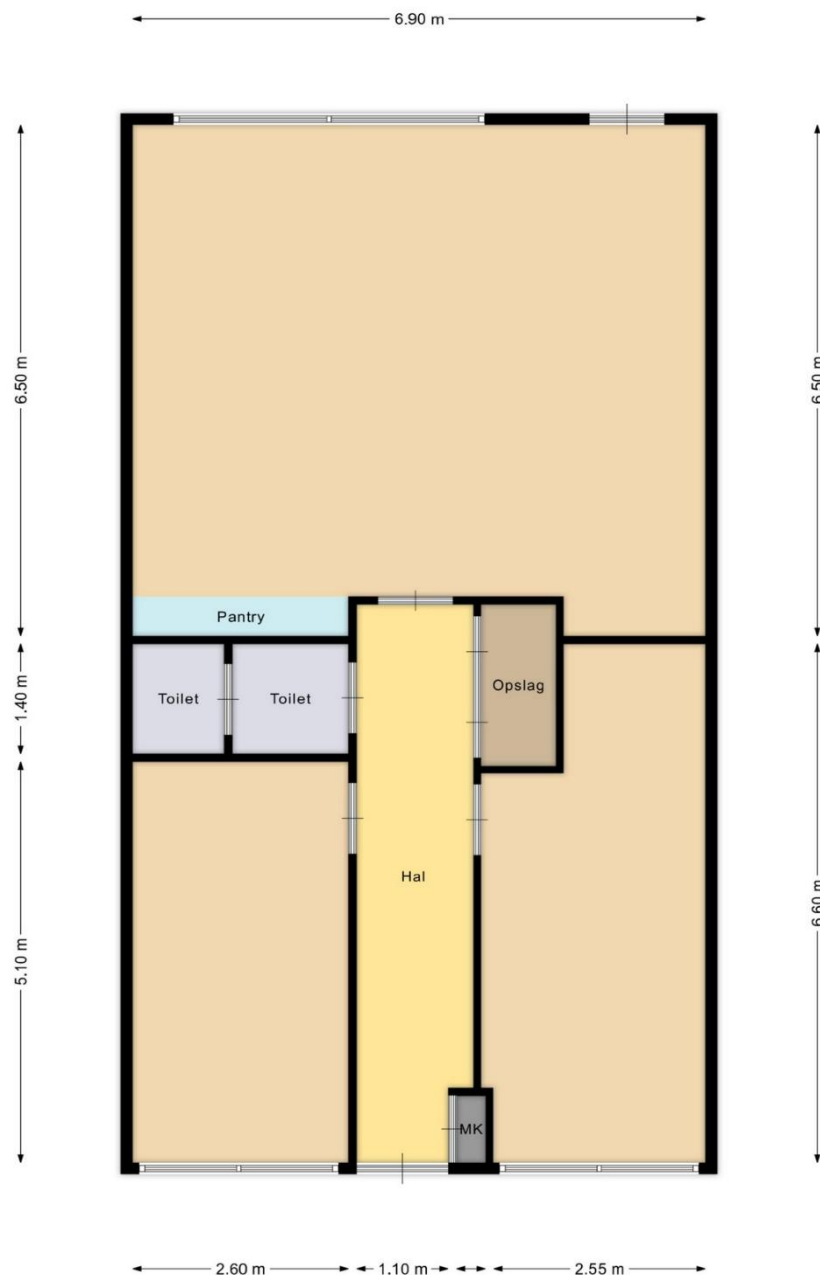
Diamantlaan 172 te Leiden

Locatie



Diamantlaan 172 te Leiden

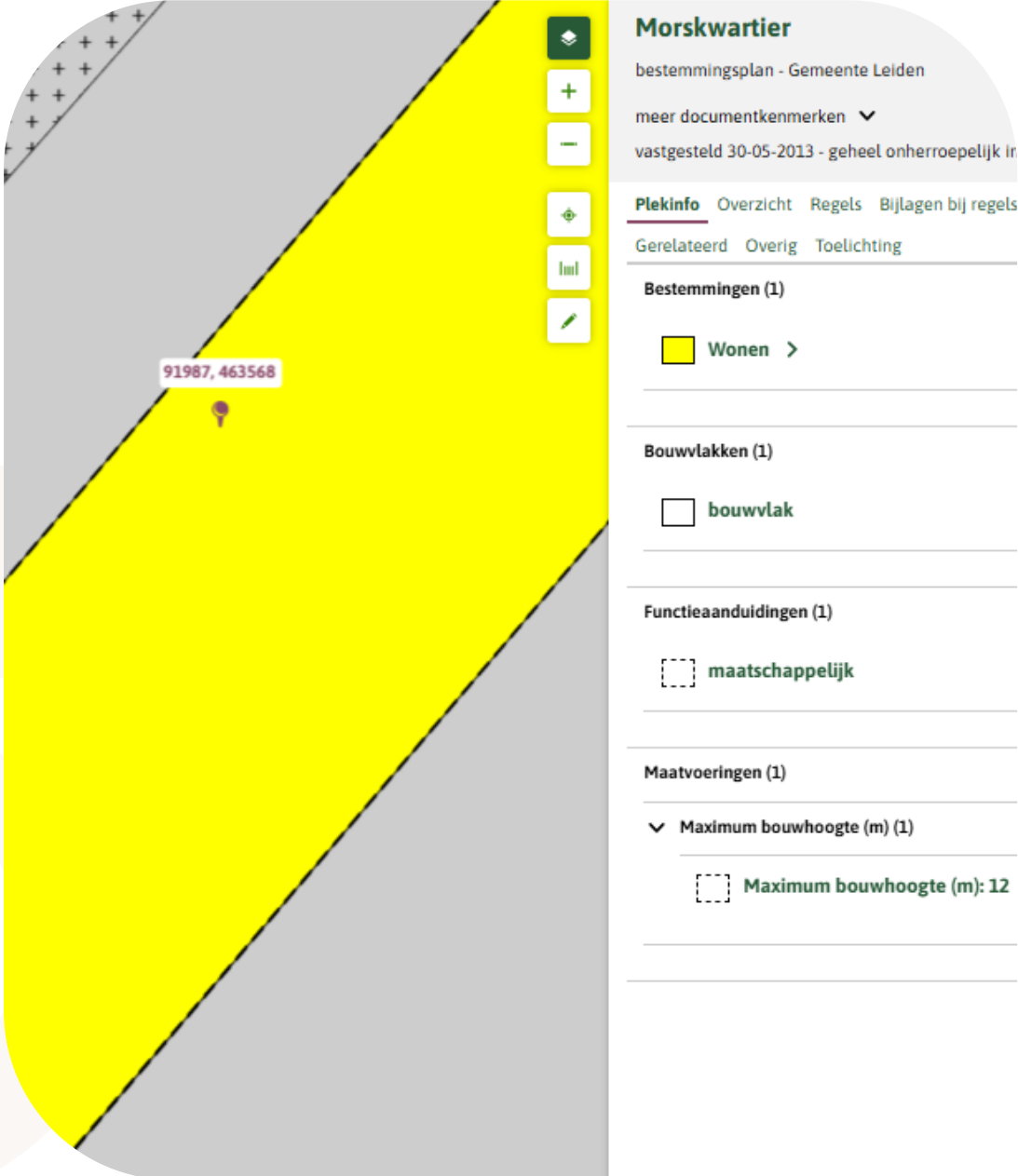
Plattegrond



Diamantlaan 172 te Leiden
Begane grond
Indeling/maatvoering kan afwijken

Diamantlaan 172 te Leiden

Bestemmingsplan



Morskwartier

bestemmingsplan - Gemeente Leiden

meer documentkenmerken ▼

vastgesteld 30-05-2013 - geheel onherroepelijk in

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels

Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingen (1)

☒ **Wonen** >

Bouwvlakken (1)

☐ bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

☐ maatschappelijk

Maatvoeringen (1)

▼ **Maximum bouwhoogte (m) (1)**

☐ **Maximum bouwhoogte (m): 12**

Diamantlaan 172 te Leiden

Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten waaronder een bed & breakfast ;
- c. detailhandel op de begane grond, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d. kantoor op de begane grond, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- e. praktijkruimte, ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte';
- f. tevens maatschappelijk, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- g. voorzieningen voor verkeer en verblijf
- h. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- i. tuinen en verhardingen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen

alsmede voor:

- l. behoud en bescherming van beeldbepalende bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Bouwen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden opgericht.
- c. De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn.
- d. De goothoogte van gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- e. 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.
- f. 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.
- g. Een gebouw mag in zijn geheel worden voorzien van een plat dak dan wel worden voorzien van een kap.

Diamantlaan 172 te Leiden

- h. Indien een gebouw wordt voorzien van een kap, dient minimaal 40% van een gebouw te worden voorzien van een schuin hellend dakschilden en mag de dakhelling per schuin hellend dakschild niet minder bedragen dan 30° en niet meer bedragen dan 75°.
- i. In afwijking van het bepaalde onder e 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.
- j. Indien de bestaande hoogten meer bedragen dan maximaal is toegestaan op grond van het bepaalde onder d, e f en i, dan bedragen de bestaande hoogten de maximale hoogten.

19.2.2 Bouwen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen en overkappingen mogen buiten het bouwvlak uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'erf' worden gebouwd.
- b. Gebouwen achter en aansluitend op het bouwvlak mogen het bouwvlak met niet meer dan 2,5 m overschrijden. Indien de bestaande overschrijding meer bedraagt dan 2,5 m, dan betreft de bestaande overschrijding de maximale overschrijding.
- c. De gronden met de aanduiding 'erf' mogen per bouwperceel voor maximaal 50% worden bebouwd.
- d. De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'erf' mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 35 m².
- e. De bouwhoogte van een gebouw binnen 2,5 m van een gebouw binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het gebouw binnen het bouwvlak plus 0,3 m, met een maximum van 4 m.
- f. De bouwhoogte van een gebouw op een afstand van meer dan 2,5 m buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 3 m.
- g. 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.
- h. De bouwhoogte van een vlaggenmast mag niet meer bedragen dan 6 m, waarbij het aantal vlaggenmasten per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 1.
- i. Vrijstaande reclameborden c.q. reclamezuilen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. deze uitsluitend zijn toegestaan ten behoeve van aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten;
 - 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,50 m;
 - 3. de breedte niet meer mag bedragen dan 0,40 m;
 - 4. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 0,50 m²;
 - 5. het aantal reclameborden c.q. reclamezuilen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 1.
- j. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Diamantlaan 172 te Leiden

19.2.3 Erkers, balkons, luifels en portalen

Voor het bouwen van erkers, balkons, luifels en portalen buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'erf', aan een naar de weg gekeerde gevel van een gebouw binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. De diepte van een erker, balkon, luifel of portaal mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- b. De afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2 m.
- c. De bouwhoogte van een erker en/of portaal mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende gebouw binnen het bouwvlak plus 0,3 m, met een maximum van 4 m.
- d. De bouwhoogte van een balustrade op een balkon mag niet meer bedragen dan 1,20 m vanaf de bovenkant vloer van het balkon.
- e. De breedte van een erker en portaal tezamen mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het gebouw binnen het bouwvlak.
- f. Een erker mag de denkbeeldige lijn, te meten vanaf het punt waar de voorgevel en de zijgevel van het gebouw binnen het bouwvlak samenkomen en met een hoek van 45° ten opzichte van de zijgevel van dat gebouw binnen het bouwvlak, niet overschrijden.
- g. Het bepaalde onder f is niet van toepassing indien:
 1. op twee belendende percelen de erkers aaneen worden gebouwd;
 2. op een hoekperceel een erker tegen de zijgevel wordt gebouwd.

19.2.4 Gebouwen buiten het bouwvlak bij gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'

Voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak bij gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' gelden de volgende bepalingen:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen uitsluitend gebouwen behorende bij de woningen op de begane grond worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. per woning op de begane grond niet meer dan één vrijstaand gebouw mag worden opgericht achter de achtergevel van de betreffende woning;
 2. per woning niet meer dan 50% van het bij de woning behorende aanduidingsvlak mag worden bebouwd;
 3. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 12 m² per woning.
- b. De bouwhoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak mag binnen 2,5 m vanaf het bouwvlak niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende gebouw binnen het bouwvlak plus 0,3 m, met een maximum bouwhoogte van 4 m en mag op een afstand van meer dan 2,5 m vanaf het bouwvlak niet meer bedragen dan 3 m.

19.2.5 Parkeergarage

Voor het bouwen van een parkeergarage ten behoeve van de woonfunctie gelden in afwijking van het bepaalde in lid 19.2.1, lid 19.2.2 en lid 19.2.4 de volgende bepalingen:

Diamantlaan 172 te Leiden

- a. Een parkeergarage mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en/of ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.
- b. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mogen volledig worden bebouwd ten behoeve van de parkeergarage.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- d. In afwijking van het bepaalde onder a mag buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'parkeergarage' een hellingbaan/inrit ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage worden gebouwd.

19.2.6 Onderdoorgang

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient de bestaande onderdoorgang behouden te blijven.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Afwijkingen

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

- a. artikel 19 lid 2.1 sub c voor het bouwen van een voorgevel achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de afstand tussen de voorgevel en de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
- b. artikel 19 lid 2.2 sub a voor het bouwen van een gebouw op gronden zonder de aanduiding 'erf', met dien verstande dat:
 1. per bouwperceel niet meer dan één gebouw mag worden opgericht;
 2. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 4 m²;
 3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 m;
- c. artikel 19 lid 2.2 sub e voor het bouwen van een kapconstructie op gebouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. dit uitsluitend is toegestaan voor gebouwen aansluitend aan een gebouw binnen een bouwvlak;
 2. de kapconstructie een doorlopend gedeelte betreft van de kap van het gebouw binnen het bouwvlak;
 3. de verhoging met een kap niet onevenredig nadelig is voor de lichttoetreding in aangrenzende tuinen;
- d. artikel 19 lid 2.2 sub e voor het bouwen van een dakterras op gebouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. dit uitsluitend is toegestaan voor gebouwen aansluitend aan een gebouw binnen een bouwvlak;
 2. de bouwhoogte van een balustrade op een dakterras niet meer mag bedragen dan 1,20 m vanaf de bovenkant vloer van het dakterras;

Diamantlaan 172 te Leiden

- e. artikel 19 lid 2.3 voor het bouwen van een balkon aan een gevel van een gebouw binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'erf', met dien verstande dat de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m.

19.3.2 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.

19.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik ten behoeve van het stallen van auto's en aanhangers (waaronder caravans) op de gronden gelegen recht voor het bouwvlak, met uitzondering van een bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'.
- b. Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak voor bewoning.
- c. De uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 - 1. De omvang van de activiteiten mag in totaal niet meer bedragen dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de bebouwing, voor zover gesitueerd binnen het bouwvlak.
 - 2. De activiteiten mogen alleen in de gebouwen (binnen en buiten het bouwvlak) worden uitgeoefend.
 - 3. Het gebruik mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben.
 - 4. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze is genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten - aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten.

19.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 19 lid 4 sub c onder 4 voor het toestaan van een aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteit dat niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten - aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten, mits de activiteit naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorie.

19.6 Karakteristieke bebouwing

19.6.1 Bouwregels

In afwijking van de regels behorende bij de ter plaatse geldende bestemming mogen bouwwerken binnen de aanduiding 'karakteristiek' gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd, mits:

Diamantlaan 172 te Leiden

- a. het uitwendig karakter van het bouwwerk niet wordt veranderd voor wat betreft de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, de dakvorm, de nokrichting en de dakhelling alsmede de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers;
- b. overigens wordt voldaan aan het bepaalde in de bouwregels behorende bij de ter plaatse geldende bestemming.

19.6.2 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 19.6.1 sub a mits:

- a. de karakteristieke waarden van het bouwwerk, mede in relatie tot het straatbeeld en de omgeving, niet in onevenredige mate worden aangetast;
- b. bij verandering of complete vernieuwing van het karakteristieke pand de met het desbetreffende karakteristieke pand identieke en/of gelijkwaardige karakteristieke waarden worden teruggebracht;
- c. vooraf advies is gevraagd aan de gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit.

19.6.3 Omgevingsvergunning voor het slopen

- a. Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, op of in deze gronden gelegen bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geheel of gedeeltelijk te slopen of te veranderen.
- b. De onder a bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de sloopwerkzaamheden en/of verbouwingswerkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de karakteristieke waarden van het bouwwerk, mede in relatie tot het straatbeeld en de omgeving.
- c. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wint het bevoegd gezag advies in bij de monumentencommissie omtrent de mogelijke aantasting van het beeldbepalende karakter van de bebouwing.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op:
 - 1. sloopwerkzaamheden en/of verbouwingswerkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
 - 2. sloopwerkzaamheden en/of verbouwingswerkzaamheden, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

Diepe wortels in de regio

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

Telefoon : 071 - 30 50 200

E-mail : info@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

www.barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl



Lauren van Rijn
Vastgoedadviseur

lauren@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl