

TE HUUR

Papengracht 23 te Leiden



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Papengracht 23 te Leiden

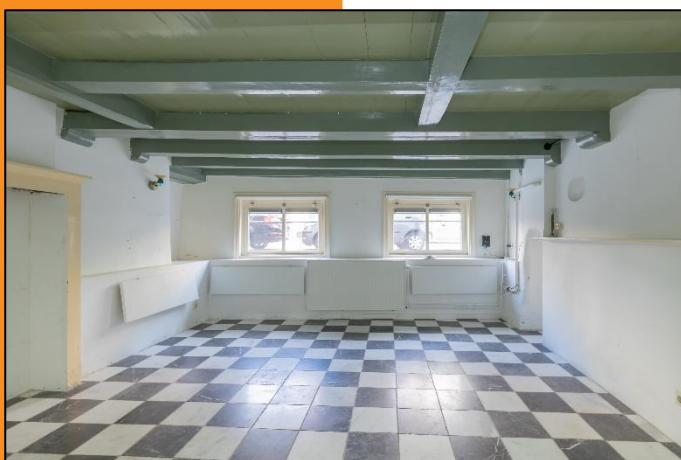
Object	Solitair- en aansprekend kantoorpand, gelegen in het hart van het Leidse stadscentrum. Een zelfstandig kantoor van dit metrage op een locatie als deze is uniek te noemen. Het kantoorpand is -met diverse split-levels- speels opgezet. Daarnaast betreft het een Rijksmonument waarbij historie en functionaliteit heel mooi samen komen.
Locatie	Betreft een dynamische locatie in het centrum van Leiden. Het pand is uitstekend bereikbaar per openbaar vervoer (haltes voor buslijnen 32, 39 en 48). In de directe omgeving bevinden zich alle binnenstedelijke faciliteiten, diverse winkels (waaronder de drukste winkelstraat van Leiden, de Haarlemmerstraat) en diverse horecagelegenheden, waaronder lunchrooms en restaurants maar ook diverse musea.
Oppervlak	Ca. 231 m ² kantoorruimte, als volgt verdeeld: Begane grond : ca. 56 m ² Souterrain : ca. 38 m ² 1 ^e verdieping : ca. 67 m ² 2 ^e verdieping : ca. 60 m ² 3 ^e verdieping : ca. 10 m ²
Wijze van oplevering	In huidige staat.
Bestemming/gebruik	Kantoorruimte.
Huurvoorwaarden	
Vraaghuurprijs	€ 3.250,- per maand, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
Huurtermijn	5 jaar + telkens 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	Per direct.
Parkeervoorzieningen	Goede parkeergelegenheid aan het Rapenburg (middels vergunning) en op het parkeerterrein aan de Haagweg (betaald).



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

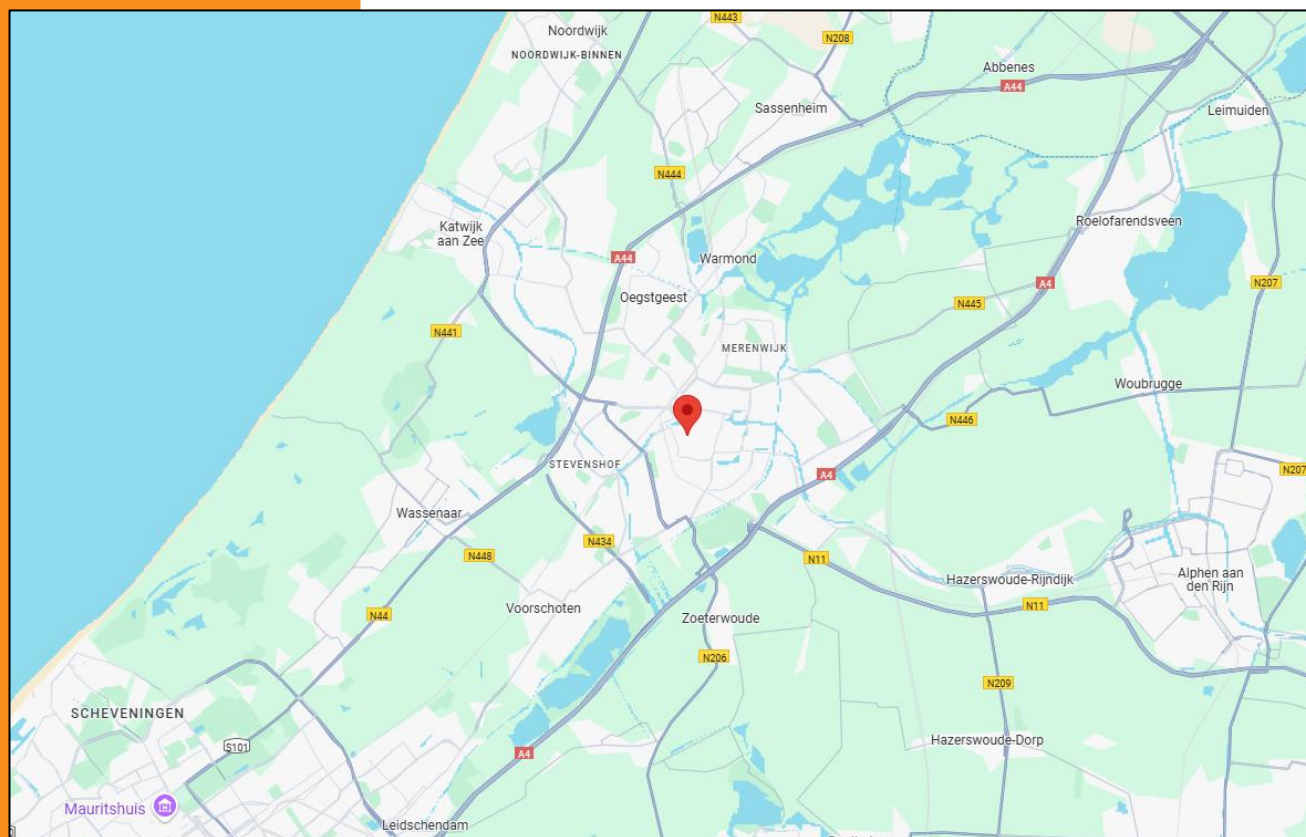
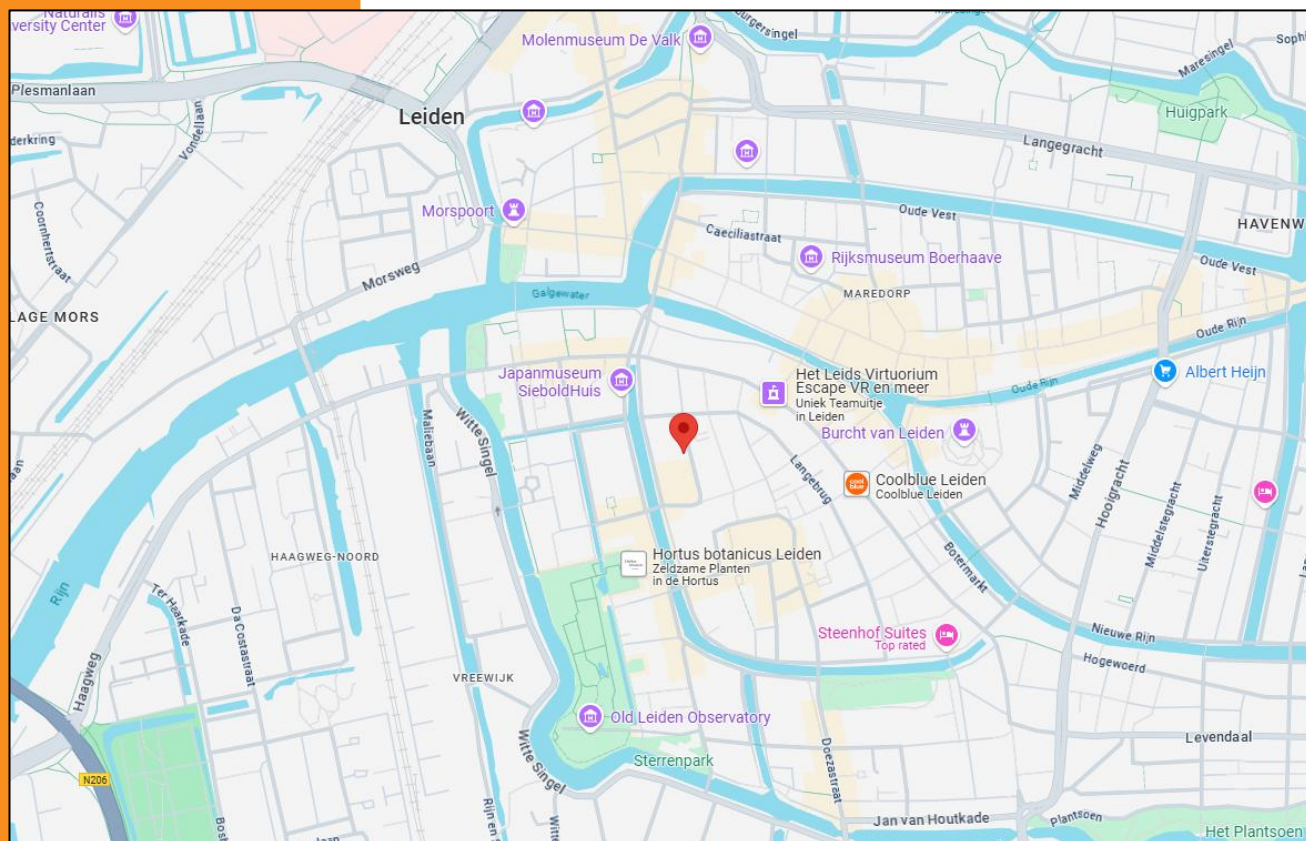
Papengracht 23 te Leiden

Foto's



Papengracht 23 te Leiden

Locatie



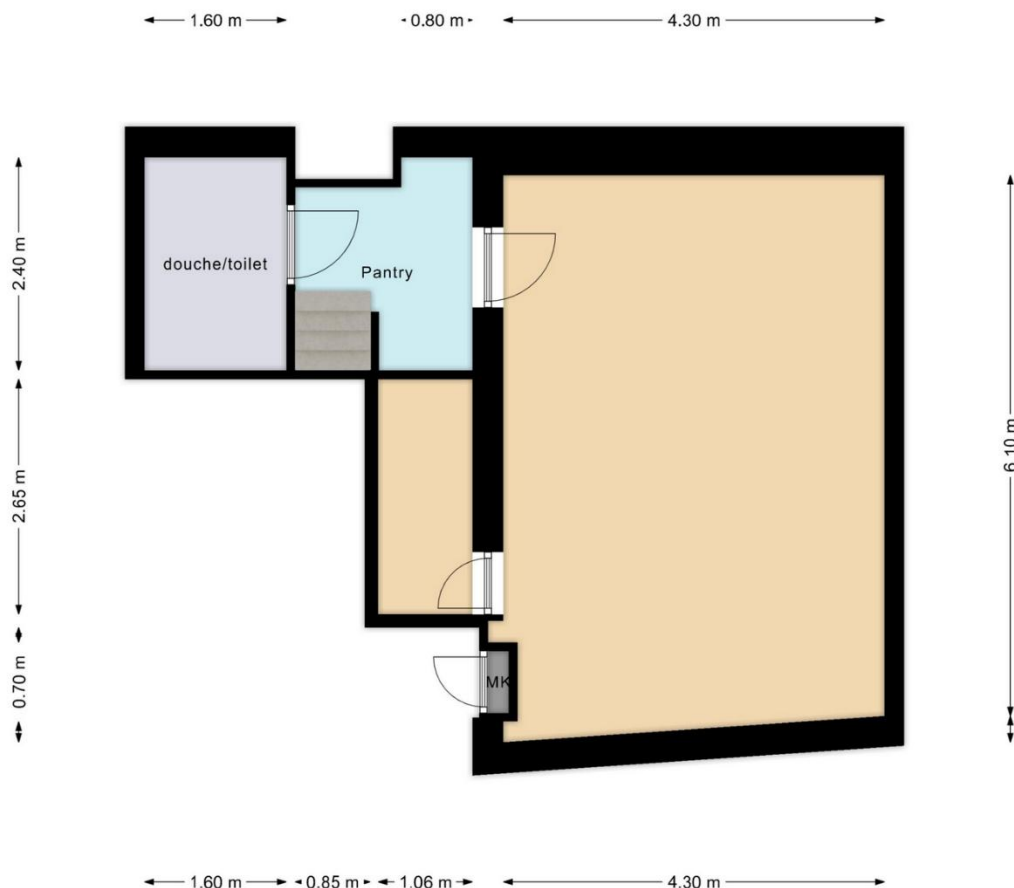
Papengracht 23 te Leiden

Plattegrond



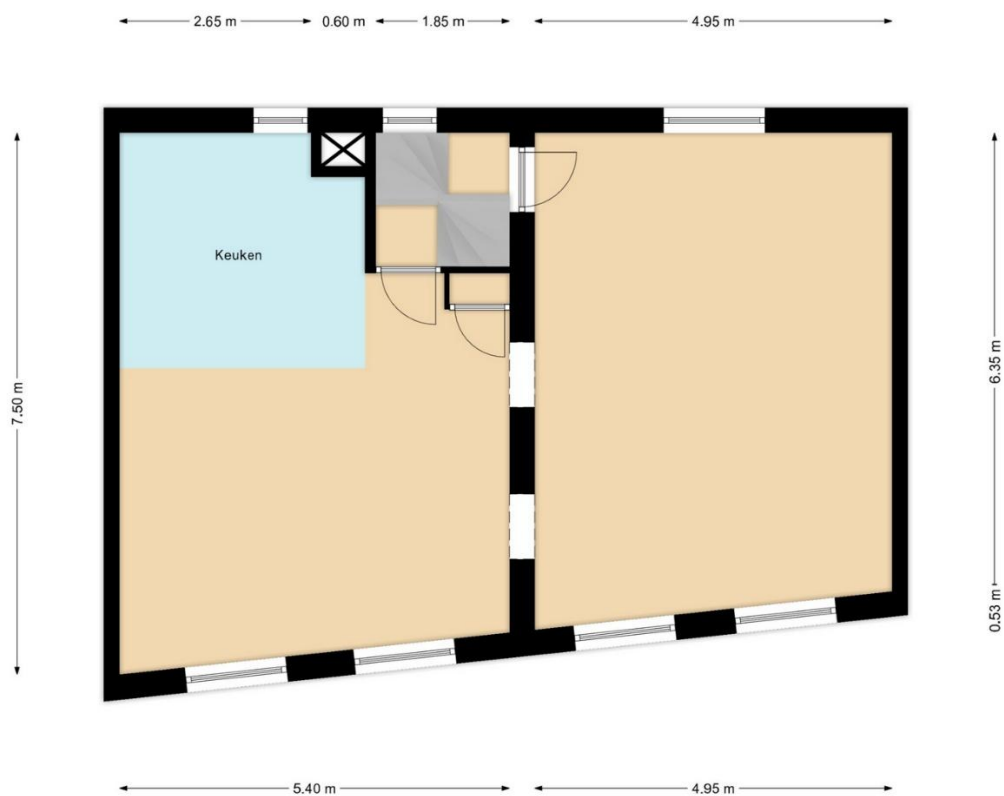
Papengracht 23 te Leiden
Begane grond
Indeling/maatvoering kan afwijken

Papengracht 23 te Leiden



Papengracht 23 te Leiden
souterrain
Indeling/maatvoering kan afwijken

Papengracht 23 te Leiden



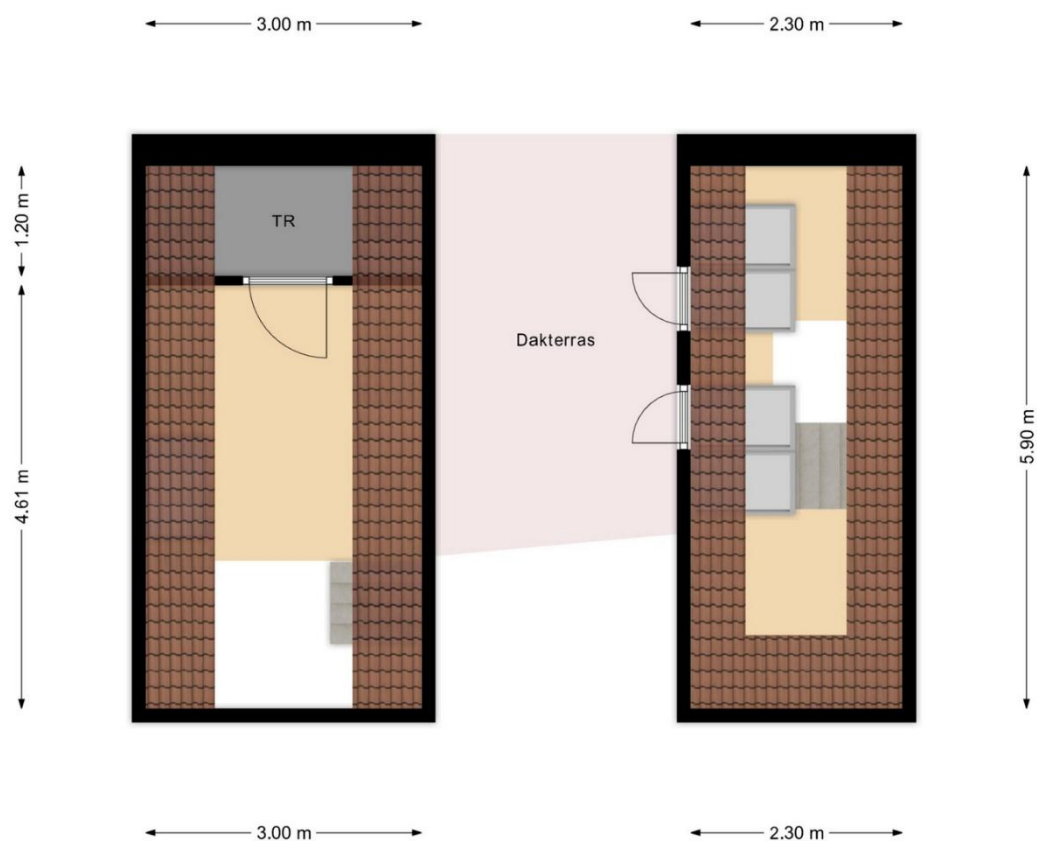
Papengracht 23 te Leiden
1e verdieping
Indeling/maatvoering kan afwijken

Papengracht 23 te Leiden

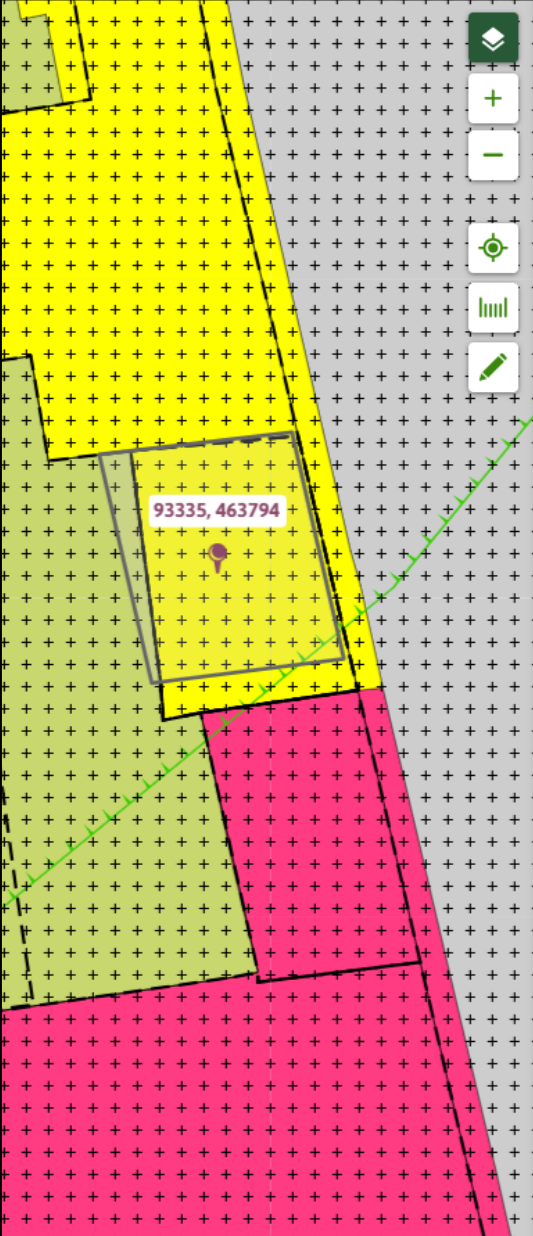


Papengracht 23 te Leiden
2e verdieping
Indeling/maatvoering kan afwijken

Papengracht 23 te Leiden



Papengracht 23 te Leiden
3e verdieping
Indeling/maatvoering kan afwijken





Binnenstad

bestemmingsplan - Gemeente Leiden

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 17-10-2019 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (3)

-  **Waarde - Archeologie 2** >
-  **Waarde - Cultuurhistorie** >
-  **Wonen** >

Bouwvlakken (1)

-  **bouwvlak** >

Functieaanduidingen (2)

-  **specifieke vorm van wonen - niet-woonfuncties tevens op alle verdiepingen toegestaan** >
-  **kantoor** >

Gebiedsaanduidingen (1)

-  **vrijwaringszone - molenbiotoop** >

Papengracht 23 te Leiden

Artikel 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' tevens bestemd voor detailhandel, galeries en ateliers, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en kantoren;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd en bedrijven' tevens bestemd voor detailhandel, ateliers, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en bedrijven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens bestemd voor kantoor;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens bestemd voor dienstverlening;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens bestemd voor maatschappelijke doeleinden;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' tevens bestemd voor cultuur en ontspanning;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'sport' tevens bestemd voor sportieve en recreatieve doeleinden;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' is detailhandel niet toegestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 1;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 3;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca 3*' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 3*;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 4;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 6' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 6;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 7' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 7;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens bestemd voor een (ondergrondse) parkeergarage;

Papengracht 23 te Leiden

- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeergarage ondergronds' tevens bestemd voor een ondergrondse parkeergarage;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'garage' uitsluitend bestemd voor garages en bergingen ten behoeve van de woonfunctie;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag' tevens bestemd voor opslag;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens bestemd voor parkeervoorzieningen;
- v. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - showroom' tevens bestemd voor een bestaande showroom ten behoeve van straatmeubilair op het dak;
- w. ter plaatse van de aanduiding 'terras' tevens bestemd voor terrassen;
- x. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' tevens bestemd voor een onderdoorgang.

met de daarbijbehorende tuinen, erven, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen ten dienste van het laden en lossen, (ondergrondse) fietsenstallingen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water, speelruimte, nutsvoorzieningen, leidingen;

met dien verstande dat tevens de bijbehorende gronden buiten het bebouwingsvlak voor de functies genoemd onder a tot en met s zijn bestemd.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Bouwen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage (%)' het ter plaatse aangegeven bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- c. hoofdgebouwen dienen aaneengesloten te worden gebouwd;
- d. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht;
- e. hoofdgebouwen dienen in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- f. zijgevels van hoofdgebouwen mogen niet (gedeeltelijk) worden verwijderd;
- g. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet minder respectievelijk meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte (m)', 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;

Papengracht 23 te Leiden

- h. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet minder respectievelijk meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m)', 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- i. indien op de kaart geen maximale bouwhoogte is aangegeven, mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen met een kap niet meer dan 3,5 meter meer bedragen dan de feitelijke goothoogte;
- j. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag, indien voorgenoemde bouwwerken zijn vastgebouwd aan een hoofdgebouw, niet meer bedragen dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 2,7 meter;
- k. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- l. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, 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 meter;
- m. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- n. indien de bestaande hoogten meer bedragen dan maximaal is toegestaan op grond van het bepaalde in dit artikel, dan betreffen de bestaande hoogten de maximale hoogten;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag op de begane grond geen bebouwing worden opgericht tot de onderkant van de vloer van de eerste verdiepingsvloer met dien verstande dat in geen geval bebouwing mag worden opgericht tot een hoogte van 2,5 meter.
- p. ter plaatse van de aanduiding 'garage' mag de bouwhoogte van de garage niet meer bedragen dan 3 meter;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeergarage ondergronds' mogen parkeervoorzieningen, met uitzondering van de bijbehorende in- en uitritten, uitsluitend ondergronds worden gerealiseerd.

15.2.2 Bouwen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag, indien voornoemde bouwwerken zijn vastgebouwd aan een gebouw binnen het

Papengracht 23 te Leiden

bouwvlak, niet meer bedragen dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van het binnen het bouwvlak gebouwde gebouw;

- c. ten behoeve van de in artikel [15.1](#) bedoelde functies mag per bouwperceel ten hoogste 30% van de niet als bebouwingsvlak aangeduide gronden worden gebouwd met aanbouwen en bijgebouwen;
- d. de hoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2,7 meter;
- e. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen;
- f. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'garage' mogen de gronden voor 100% worden bebouwd en mag de bouwhoogte van de bouwwerken niet meer bedragen dan 3 meter.

15.2.3 Bouwwerken op terrassen

In afwijking van de overige bepalingen van artikel [15.2](#) mogen ter plaatse van de aanduiding 'terras' geen bouwwerken worden opgericht.

15.2.4 Stoepen

Gronden gelegen tussen de voorgevelbouwgrens en de bestemming [Verkeer](#) mogen uitsluitend bebouwd worden met stoeppalen, plaveisel en ingangspartijen zoals trappenhuizen, een en ander passend bij het aangrenzende hoofdgebouw.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Hoogte van een kap

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel [15.2.1](#) onder i. ten behoeve van het realiseren van een kap die hoger is dan aldaar voorgeschreven, mits een kap, gemeten van de bovenzijde van de daaronder gelegen bouwlaag niet meer dan 5 meter zal bedragen.

15.3.2 Splitsen van hoofdgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel [15.2.1](#) onder f. ten behoeve van het verticaal splitsen van hoofdgebouwen, mits de breedte afgestemd zal worden op de heersende perceelbreedten in het desbetreffende gedeelte van de binnenstad en de breedte van een hoofdgebouw in ieder geval niet minder dan 4 meter zal bedragen.

15.3.3 Erfafscheidingen

Papengracht 23 te Leiden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel [15.2.2](#) onder f. ten behoeve van de bouw van erfafscheidingen langs de wegzijde tot maximaal 3 meter.

15.3.4 Bouwwerken op terrassen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel [15.2.3](#) voor het oprichten van een bouwwerk, geen gebouw zijnde ter plaatse van de aanduiding 'terras' mits:

- a. het verkeer hierdoor niet onevenredig wordt gehinderd;
- b. het bouwwerk voldoet aan de Beleidsregels en Nadere regels Terrassen 2016;
- c. de hoogte niet meer bedraagt dan 2 meter, met uitzondering van parasols, waarvoor een maximale hoogte van 4,50 meter geldt;
- d. dit aanvaardbaar is binnen de stedenbouwkundige structuur;
- e. de openbaarheid van het gebied niet onevenredig wordt benadeeld;
- f. de karakteristieke of monumentale waarden van de direct aan het terras grenzende panden niet worden aangetast;
- g. de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast.

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 Wonen

- a. Wonen mag uitsluitend plaatsvinden in hoofdgebouwen;
- b. De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroeps-/ bedrijfsactiviteit is toegestaan, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf. Uitsluitend activiteiten uit milieucategorie 1 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#) zijn toegestaan.

15.4.2 Niet-woonfuncties

- a. De toegestane niet-woonfuncties zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - niet-woonfuncties tevens op de eerste verdieping toegestaan' niet-woonfuncties tevens op de eerste verdieping toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - niet-woonfuncties tevens op

Papengracht 23 te Leiden

alle verdiepingen toegestaan' niet-woonfuncties tevens op alle verdiepingen toegestaan;

- d. in afwijking van het bepaalde in artikel [15.1](#) onder c. is aan het Plantsoen en Plantage geen detailhandel toegestaan;
- e. ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd en bedrijven' zijn uitsluitend activiteiten uit milieucategorie 1 en 2 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#) toegestaan.

15.4.3 Gebruik bijgebouwen

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen niet voor commerciële doeleinden of als zelfstandige woning gebruikt worden.

15.4.4 Horeca

Voor de tevens voor horeca bestemde gronden geldt dat tevens horeca-activiteiten zijn toegestaan uit een lagere categorie evenwel tot maximaal categorie 3 en met uitzondering van horecabedrijven van categorie 1* en categorie 2.

15.4.5 Stoepen

Voorzover deze gronden zijn gelegen tussen de voorgevelbouwgrens en de bestemming [Verkeer](#) en de breedte daarvan niet meer bedraagt dan 1,5 m, zijn zij bestemd voor privé-stoep bij het aangrenzende hoofdgebouw.

15.4.6 Garages

Ter plaatse van de aanduiding 'garage' zijn uitsluitend opslagen of stallingsruimten toegestaan die worden gebruikt voor bij de woonfunctie behorende opslag en als stallingsplaats voor voertuigen.

15.5 Afwijken van de gebruiksregels

15.5.1 Aan huis verbonden beroep/ bedrijf

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel [15.4.1](#) voor het toestaan van een aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteit dat niet voorkomt in de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#) onder milieucategorie 1, mits de activiteit naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorie.

15.5.2 Terrassen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel [15](#) ten behoeve van het realiseren van een terras bij een horecabedrijf buiten de aanduiding 'terras', mits:

- a. het verkeer hierdoor niet onevenredig wordt gehinderd;
- b. geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van het bepaalde in artikel [15.3.4](#);

Papengracht 23 te Leiden

- c. het woon- en leefklimaat niet onevenredig zal worden aangetast, met dien verstande dat in ieder geval sprake moet zijn van een akoestisch aanvaardbare situatie;
- d. de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast.

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