

TE KOOP

Levendaal 29 te Leiden



Levendaal 29 te Leiden

- Object** : Kluswoning in het hart van het Leidse stadscentrum. De ruimte, tot voor kort in gebruik als winkelruimte, kenmerkt zich door haar royale daglichttoetreding en privé buitenruimte. Beginnen uw handen al te jeuken om hier weer een heerlijke plek van te maken? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging.
- Locatie** : Zeer gunstig gelegen in het bruisende stadscentrum van Leiden te midden van winkels, horeca voorzieningen, kunst / cultuur en het stadhuis.
- Oppervlak** : Ca. 68 m² gebruiksoppervlakte en ca. 26 m² (privé) buitenruimte.
- Wijze van oplevering** : In huidige staat.
- Bestemming/gebruik** : Volgens opgave van het Omgevingsloket heeft de ruimte de bestemming Gemengd-1. Binnen deze bestemming zijn wonen, aan-huis-verbonden bedrijf, detailhandel, galleries en ateliers, bedrijven van milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, (publieksgerichte) dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en kantoren toegestaan.
- Middels een besluit van de vergadering is de in de splitsingsakte opgenomen bestemming van de ruimte verruimd tot 'bedrijfs-/winkelfunctie óf woonruimte (woning voor privé-doeleinden)'.
- Voor meer informatie of nadere toelichting kunt u contact opnemen met de gemeente Leiden.

Levendaal 29 te Leiden

Kadastrale gegevens : Gemeente : Leiden
Sectie : E
Nummer : 2113
Index : A1

Vraagprijs : € 275.000,- k.k.

Aanvaarding : In overleg, kan spoedig.

Energie label : Niet van toepassing. Het verkochte betreft een Gemeentelijk monument en deze zijn (nog) vrijgesteld van de verplichting om een energielabel te hebben bij overdracht.

Parkeervoorzieningen : Goede (betaalde/vergunning) parkeergelegenheid in de directe omgeving, waaronder in de nabijgelegen Garenmarkt- en Hoogvliet parkeergarages.

Dataroom : Wij hebben een dataroom ingericht met alle relevante objectinformatie. Via de navolgende link kunt u toegang verkrijgen tot de dataroom:
<https://vendr.nl/project/437d9a6c-6e9f-4f0d-a5de-1f53b1380ee0>

Levendaal 29 te Leiden

Anti-speculatiebeding : Indien binnen vijf jaar na de datum van juridische overdracht krachtens de onderhavige verkoop het registergoed door de koper of door één van zijn rechtverkrijgende onder algemene titel of onder bijzondere titel na bestemmingswijziging (geheel of gedeeltelijk) wordt vervreemd, hetzij in juridische zin, hetzij in economische zin, hetzij middels vestiging van een beperkt zakelijk recht dan is door de alsdan verkopende partij aan de verkoper bij de onderhavige koop of zijn rechtverkrijgende onder algemene titel, in de eerste 5 jaar een vergoeding verschuldigd ter grootte van 50% van de meerprijs.

Het bedrag dat als meerprijs wordt aangemerkt waarover daadwerkelijk moet worden afgedragen bedraagt:

- het verschil tussen de koopprijs bij verkoop en de totale koopprijs bij aankoop,
- minus een vrijstelling van 10%,
- minus de verbouwingskosten.

De verbouwingskosten dienen alsdan aan de hand van facturen onderbouwd te worden. De af te dragen winst moet worden afgedragen binnen één maand na de datum van de betreffende vervreemding. Als vervreemding wordt niet aangemerkt een verplichte verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

Voornoemde wordt integraal en als kettingbeding opgenomen in de notariële leveringsakte waarbij het verkochte wordt overgedragen.

As is, where is : Het object zal worden verkocht en geleverd 'as is, where is', dat wil zeggen in de staat ten tijde van de levering met alle aan het object verbonden rechten en plichten, alsmede eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken en zonder garantie van enig soort, waaronder die met betrekking tot (installatie) technische, bouwkundige, juridische, milieukundige (inclusief bodem, grondwater, tanks en asbest), feitelijk gebruik en/of commerciële aspecten van het verkochte. Koper aanvaardt uitdrukkelijk het risico voortvloeiende uit de "as is, where is" koop en levering. Verkoper heeft het verkochte nimmer zelf in gebruik gehad.

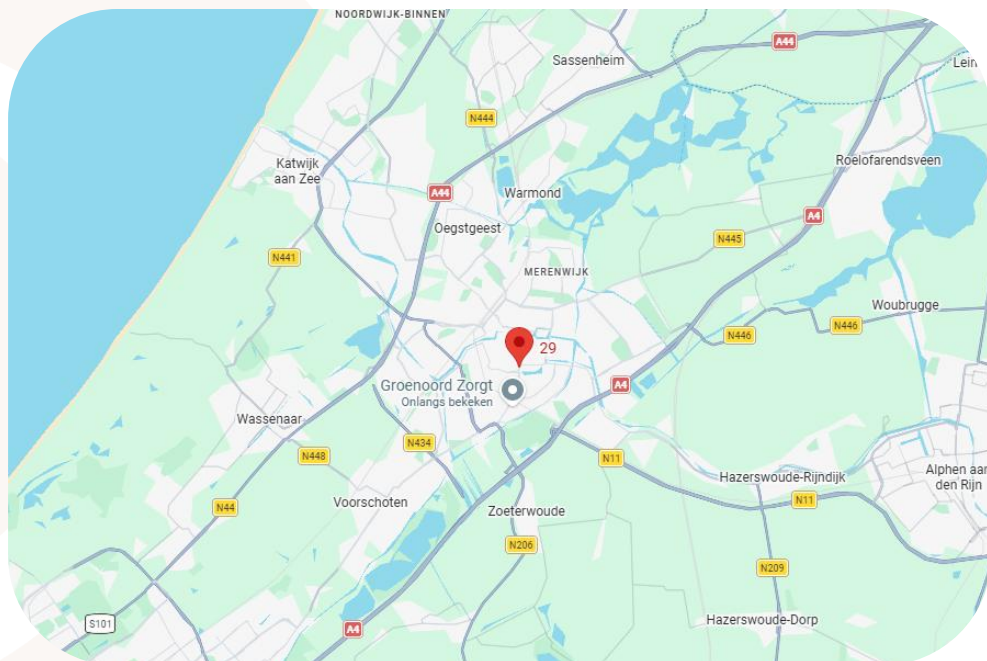
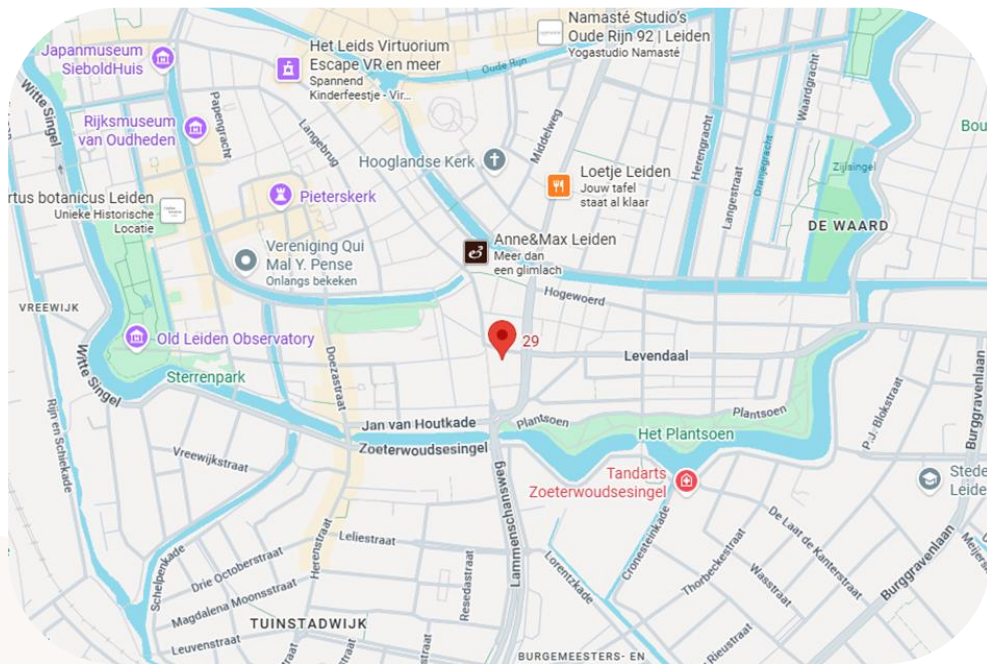
Levendaal 29 te Leiden

Fotopresentatie



Levendaal 29 te Leiden

Locatie



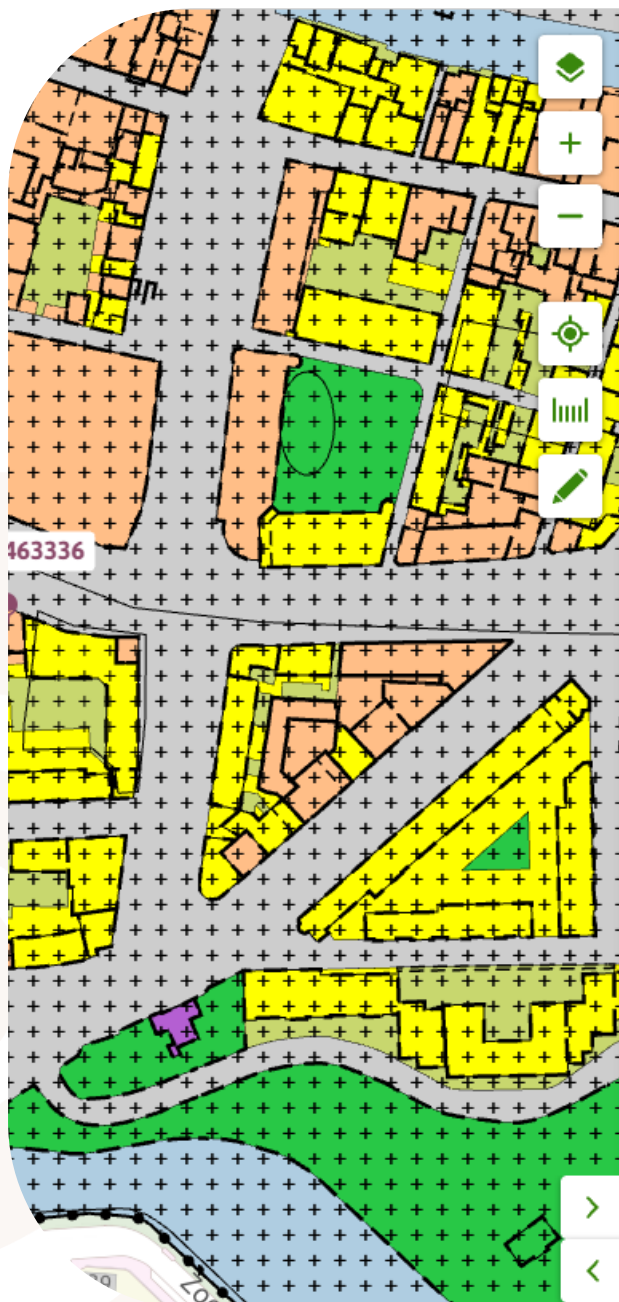
Levendaal 29 te Leiden

Plattegrond



Levendaal 29 te Leiden

Omgevingsplan



Binnenstad

bestemmingsplan - Gemeente Leiden

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 17-10-2019 - geheel onherroe

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen b

Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (3)

 **Waarde - Cultuurhistorie** >

 **Gemengd - 1** >

 **Waarde - Archeologie 4** >

Bouwvlakken (1)

 **bouwvlak**

Maatvoeringen (1)

▾ **Maximum goothoogte (m) (1)**

 **Maximum goothoogte**

Levendaal 29 te Leiden

Artikel 6 Gemengd-1

- 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- aan-huis-verbonden beroeps of bedrijf;
- detailhandel;
- galeries en ateliers;
- bedrijven, van milieucategorie 1 en 2 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- (publieksgerichte) dienstverlening;
- maatschappelijke voorzieningen;
- kantoren;
- ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' tevens bestemd voor cultuur en ontspanning;
- ter plaatse van de aanduiding 'sport' tevens bestemd voor sportieve en recreatieve doeleinden;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - snookercentrum' tevens bestemd voor een snookercentrum;
- ter plaatse van de aanduiding 'nutsbedrijf' tevens bestemd voor een nutsbedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding 'autoverhuur' tevens bestemd voor een autoverhuurbedrijf met de daarbij noodzakelijke ondersteunende activiteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelstofeerderij' tevens bestemd voor een meubelstofeerderij van milieucategorie 3.1 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - drukkerij categorie 3', tevens bestemd voor een drukkerij van milieucategorie 3.1 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vervaardiging van metaalproducten categorie 3' tevens bestemd voor een bedrijf voor het vervaardigen van metaalproducten van categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garage en bergingen' tevens bestemd voor garages en bergingen;

Levendaal 29 te Leiden

- r. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' zijn woningen niet toegestaan;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' is detailhandel niet toegestaan;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 1;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 2;
- v. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 3;
- w. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca 3*' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 3*;
- x. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 4;
- y. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 5;
- z. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 6' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 6;
- aa. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 7' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 7;
- bb. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens bestemd voor een (ondergrondse) parkeergarage;
- cc. ter plaatse van de aanduiding 'garage' tevens bestemd voor garageboxen;
- dd. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens bestemd voor de ontsluiting van een parkeervoorziening;
- ee. ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats', tevens bestemd voor een laad- en losplaats;
- ff. ter plaats van de aanduiding 'terras' tevens bestemd voor terrassen;
- gg. 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 aa zijn bestemd.

Levendaal 29 te Leiden

- 6.2 Bouwregels

- 6.2.1 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;
- 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;

Levendaal 29 te Leiden

- 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 verdiepingvloer met dien verstande dat in geen geval bebouwing mag worden opgericht tot een hoogte van 2,5 meter.

- **6.2.2 Bouwen buiten het bouwvlak**

Voor het bouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van gebouwen en bijbehorende bouwwerken mag, indien voornoemde bouwwerken zijn vastgebouwd aan een gebouw binnen het bouwvlak, niet meer bedragen dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van het binnen het bouwvlak gebouwde gebouw;
- b. ten behoeve van de onder 6.1 bedoelde functies mag per bouwperceel ten hoogste 30% van de niet als bebouwingsvlak aangeduide gronden worden gebouwd met aanbouwen en bijgebouwen;
- c. de hoogte van vrijstaande gebouwen en bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2,7 meter;
- d. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

- **6.2.3 Bouwwerken op terrassen**

In afwijking van de overige bepalingen van artikel 6.2 mogen ter plaatse van de aanduiding 'terras' geen bouwwerken worden opgericht.

- **6.2.4 Stoeppen**

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.

- **6.3 Afwijken van de bouwregels**

- **6.3.1 Erfafscheidingen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 onder d ten behoeve van de bouw van erfafscheidingen langs de wegzijde tot maximaal 3 m.

Levendaal 29 te Leiden

○ 6.3.2 Bouwwerken op terrassen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.3 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.

• 6.4 Specifieke gebruiksregels

○ 6.4.1 Beroep en bedrijf aan huis

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.

○ 6.4.2 Niet woonfuncties

- a. niet-woonfuncties zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - niet-woonfuncties tevens op 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 alle verdiepingen toegestaan' niet-woonfuncties tevens op alle verdiepingen toegestaan.

○ 6.4.3 Horeca

- a. horecabedrijven zijn uitsluitend toegestaan van de categorie, zoals op de planverbeelding voor het desbetreffende perceel is aangegeven en als bedoeld in artikel 1.48;

Levendaal 29 te Leiden

- b. indien op de verbeelding de horecacategorie is aangegeven, zijn tevens activiteiten toegestaan uit een lagere horeca categorie dan de aangegeven categorie, maar tot maximaal horeca categorie 3 en met uitzondering van horeca van categorie 1*.

- 6.4.4 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.

- 6.5 Afwijken van de gebruiksregels

- 6.5.1 Niet woonfuncties op verdiepingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.4.2 onder b. voor het vestigen van niet-woonfuncties op de verdieping aansluitend aan de begane grond, mits:

1. een en ander niet tot gevolg heeft dat de woonfunctie in het pand niet langer wordt of kan worden uitgeoefend, met dien verstande dat tenminste één verdieping – niet zijnde een kapverdieping - voor het wonen in gebruik zal blijven;
2. bestaande trappenhuizen en opgangen naar verdiepingen gehandhaafd zullen blijven;
3. aangetoond is dat uitbreiding op de begane grond niet mogelijk is in verband met het ontbreken van bijbehorend te bebouwen achtererf of daarmee gelijk te stellen omstandigheden.

- 6.5.2 Terrassen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6.1 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 6.3.2;
- 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.

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;
- 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



Joost van Hoorn

Register makelaar en taxateur

joost@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl