

# TE KOOP

Nieuwsteeg 1 en Kloksteeg 33A te Leiden



# Nieuwsteeg 1 en Kloksteeg 33A te Leiden

**Object** : Schitterend Rijksmonument met een rijke geschiedenis genaamd “Templum Salomonis”, gelegen in het hart van het historisch centrum van Leiden.

Dit indrukwekkende hoekpand straalt karakter en elegantie uit, waardoor het een onuitwisbare indruk achterlaat bij iedere bezoeker. Met haar gemengde bestemming biedt dit pand volop mogelijkheden voor uiteenlopend gebruik. En dat is nog niet alles. Het pand heeft tevens een woonbestemming waardoor een combinatie van wonen en werken ofwel volledig wonen tot de mogelijkheden behoort. Bovendien beschikt dit unieke gebouw over daglichttoetreding van 3 zijden en een binnenplaats.

Momenteel is het pand grotendeels verhuurd, dat wil zeggen;

- de begane grond met als expiratedatum 1 januari 2027;
- 1e verdieping deels verhuurd met als expiratedatum 1 september 2028 (momenteel geen huuropzegging van toepassing);
- 2e verdieping 2 wooneenheden voor onbepaalde tijd.

**Locatie** : De Pieterswijk is een buurt in de zuidelijke binnenstad van Leiden. De naam van de buurt, ook wel Pieterskwartier genoemd, verwijst naar de naastgelegen Pieterskerk, een centraal punt in dit deel van de binnenstad.

In de directe omgeving bevinden zich alle binnenstedelijke faciliteiten, diverse winkels en galeries en verschillende horecagelegenheden.

Bovendien is het pand bereikbaar per openbaar vervoer (haltes voor buslijnen 32, 39 en 48). Het NS Station Leiden Centraal bevindt zich op loopafstand, en biedt rechtstreekse verbindingen naar onder andere Den Haag, Amsterdam, Rotterdam en luchthaven Schiphol.

# Nieuwsteeg 1 en Kloksteeg 33A te Leiden

- Oppervlak** : Ca. 477 m<sup>2</sup> vvo, als volgt verdeeld:
- Begane grond : ca. 206 m<sup>2</sup> vvo
  - 1e verdieping : ca. 140 m<sup>2</sup> vvo
  - 2e verdieping : ca. 131 m<sup>2</sup> vvo
- Dataroom** : De dataroom met alle relevante verkoopinformatie is middels Vendr te raadplegen.
- Parkeervoorzieningen** : Goede parkeergelegenheid o.a. in parkeergarage Garenmarkt en op het parkeerterrein aan de Haagweg (beide betaald).
- Energielabel** : Voor eigendomsoverdracht zal de eigenaar zorgdragen voor een energielabel.
- Wijze van oplevering** : In huidige staat, o.a. voorzien van:
- Keukens / pantry's;
  - Sanitaire voorzieningen;
  - Deels CV-verwarming middels radiatoren;
  - Te openen ramen;
  - Binnenplaats.
- Bestemming/gebruik** : Het pand heeft de bestemming 'Artikel 7 Gemengd - 2', zie ook bijlage. Voor verdere informatie en exacte gebruiksmogelijkheden verwijzen wij u naar de gemeente Leiden.
- Kadastrale gegevens** : Gemeente : Leiden
- Sectie : G
- Nummer : 2105
- Groot : 236 m<sup>2</sup>

# Nieuwsteeg 1 en Kloksteeg 33A te Leiden

**Vraagprijs** : € 1.895.000,- k.k.

**Zekerheidstelling** : Koper dient binnen 2 weken na schriftelijke acceptatie van het voorstel een waarborgsom te storten ter grootte van 10% van de koopsom bij de door koper aan te wijzen notaris.

**Aanvaarding** : In overleg.

**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.

**Ouderdomsclausule** : Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 250 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Nieuwsteeg 1 en Kloksteeg 33A te Leiden

**Over Templum Salomonis** : De relatie tussen de locatie en de activiteiten op deze plek gaat terug tot de veertiende eeuw. Op deze plaats woonde ooit de beroemde jurist en boekverzamelaar Philips van Leyden (ca. 1328-1382), de belangrijkste ambtenaar van graaf Willem V van Holland.

Vanwege zijn indrukwekkende bibliotheek werd de residentie 'Templum Salomonis' genoemd, een verwijzing naar de spreekwoordelijke wijsheid van de oudtestamentische Koning Salomon. Het terrein met het woonhuis zag uit op de Pieterskerk en reikte tot aan wat nu de Salomonsteeg wordt genoemd.

Van Leydens boekverzameling vormde na zijn dood de eerste bibliotheek van Nederland. Tot het midden van de zeventiende eeuw werd deze benaming gehandhaafd, zoals blijkt uit het drukkersmerk van Christoffel Guyot, die hier zijn boekbedrijf gevestigd had: 'In Salomons Tempel'.

In de achttiende eeuw had de locatie diverse andere bestemmingen; voor de bouwgeschiedenis was deze periode wel bepalend. Toen meestertimmerman Andries Warendorp in 1765 in het bezit kwam van de twee huizen op de hoek van de Nieuwsteeg (1 en 1a) voegde hij ze samen achter één - de huidige - gevel. In de negentiende eeuw wisselde het pand nog enkele malen van eigenaar, tot in 1894 de boekhandelaren Burgersdijk en Niermans er een veilinghuis en boekhandel startten. Tot op de dag van vandaag is dat zo gebleven.

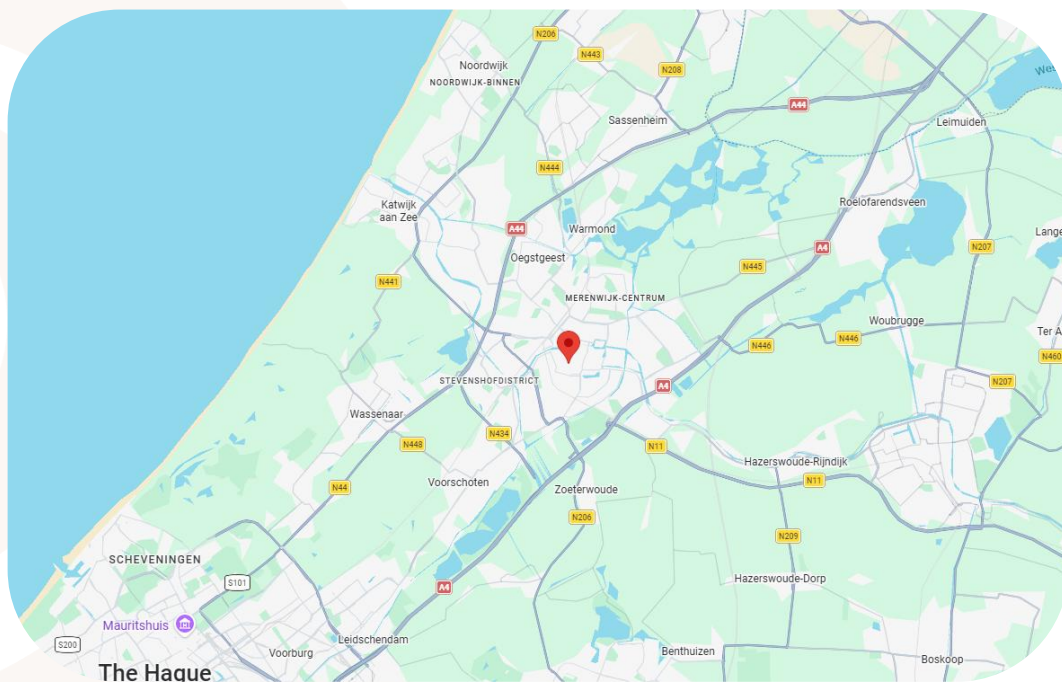
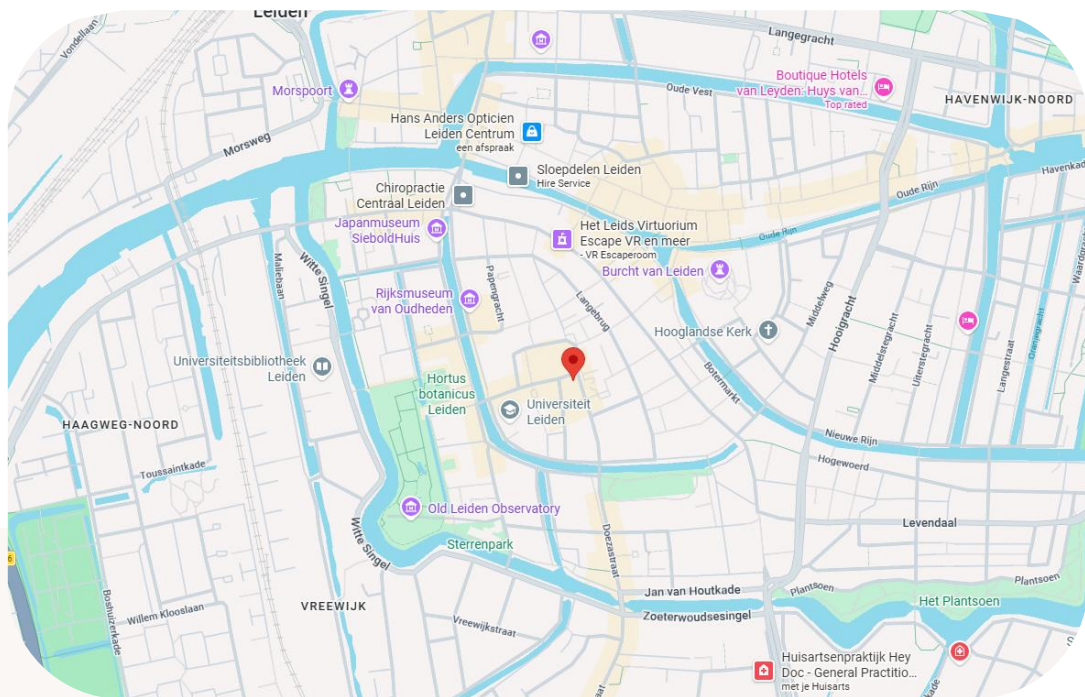
# Nieuwsteeg 1 en Kloksteeg 33A te Leiden

## Foto's



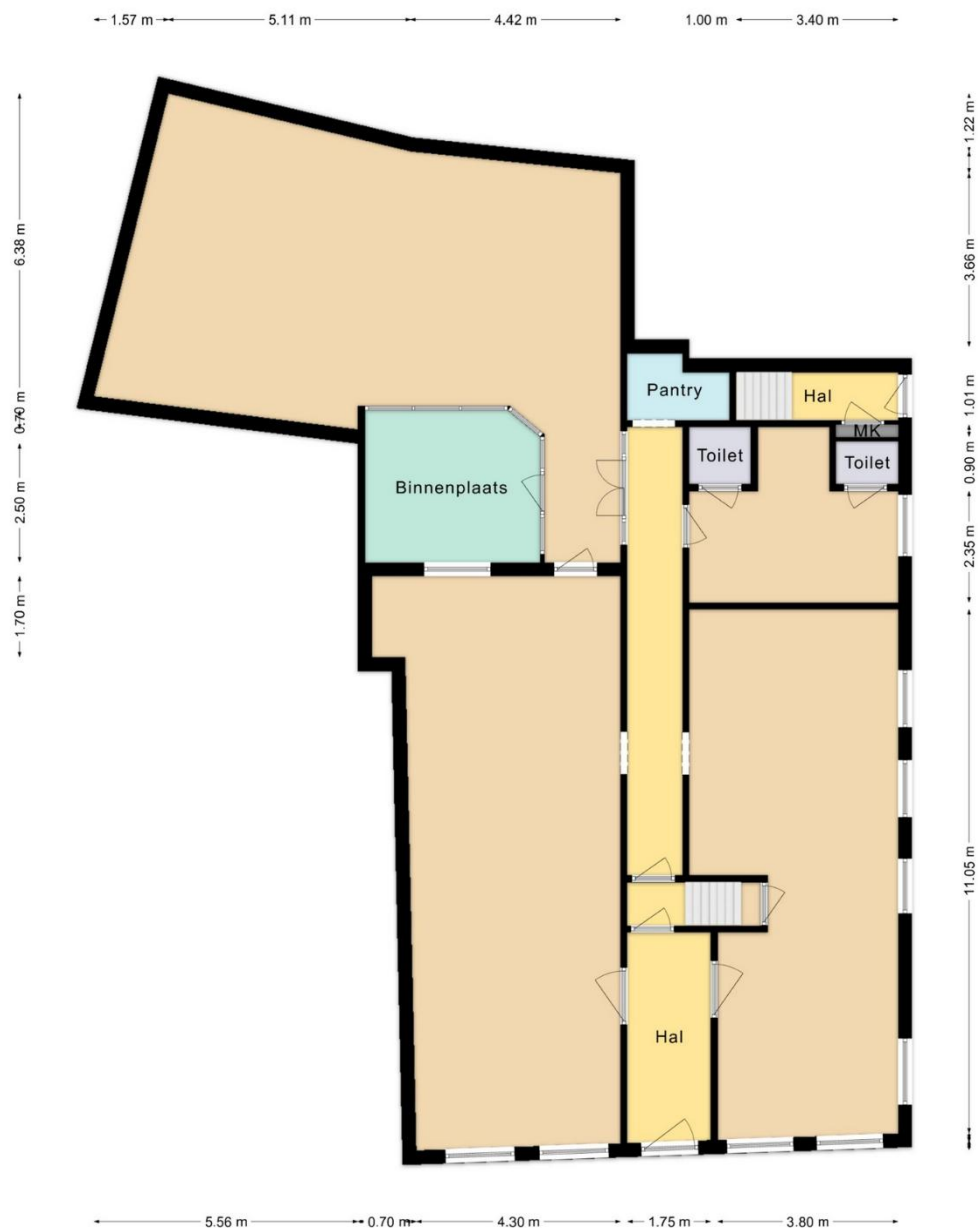
# Nieuwsteeg 1 en Kloksteeg 33A te Leiden

## Locatie



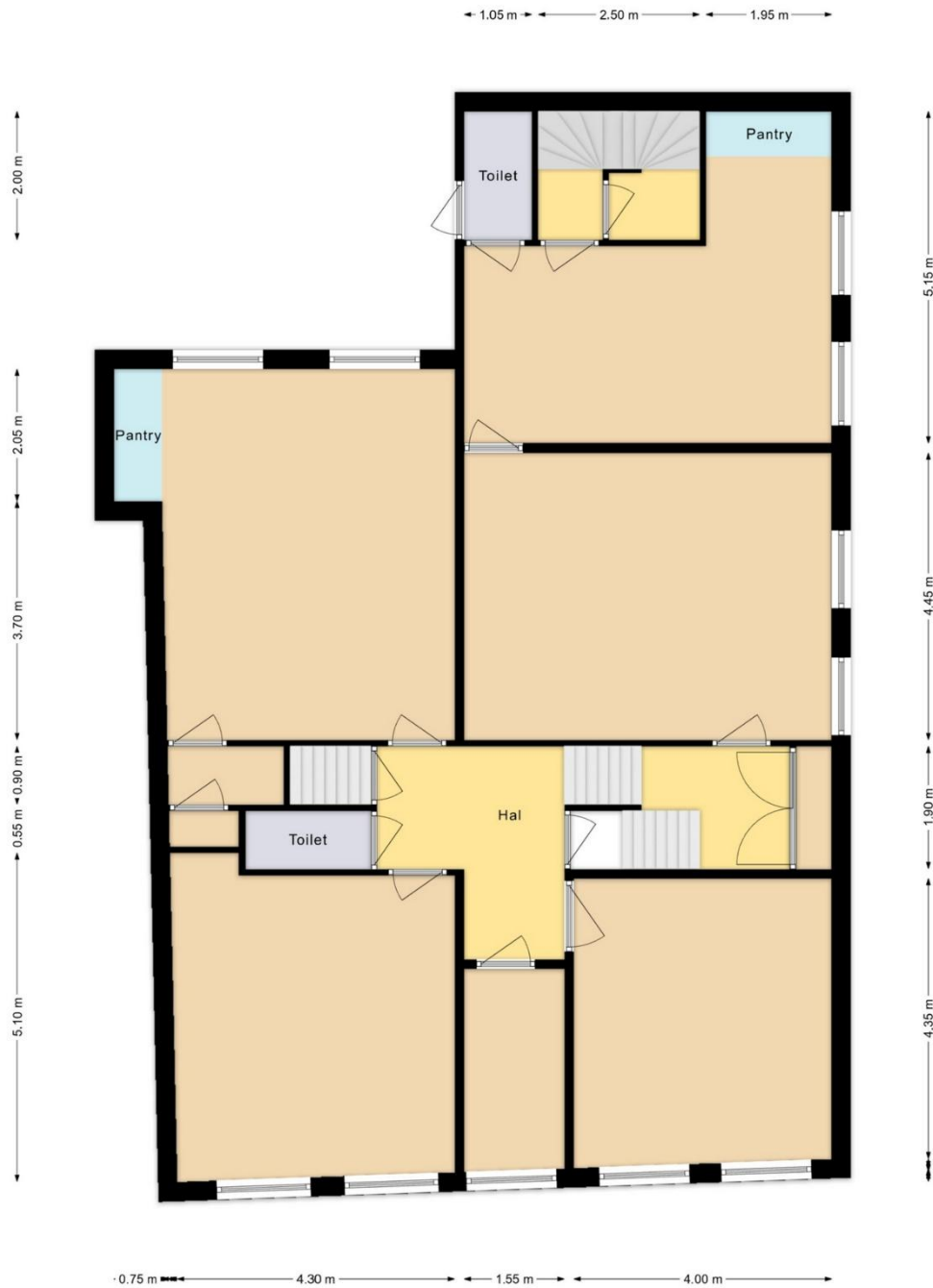
# Nieuwsteeg 1 en Kloksteeg 33A te Leiden

## Plattegrond



Nieuwsteeg 1 / Kloksteeg 33 te Leiden  
Begane grond  
Indeling/maatvoering kan afwijken.

# Nieuwsteeg 1 en Kloksteeg 33A te Leiden



**Nieuwsteeg 1 / Kloksteeg 33 te Leiden**  
**1e verdieping**  
**Indeling/maatvoering kan afwijken.**

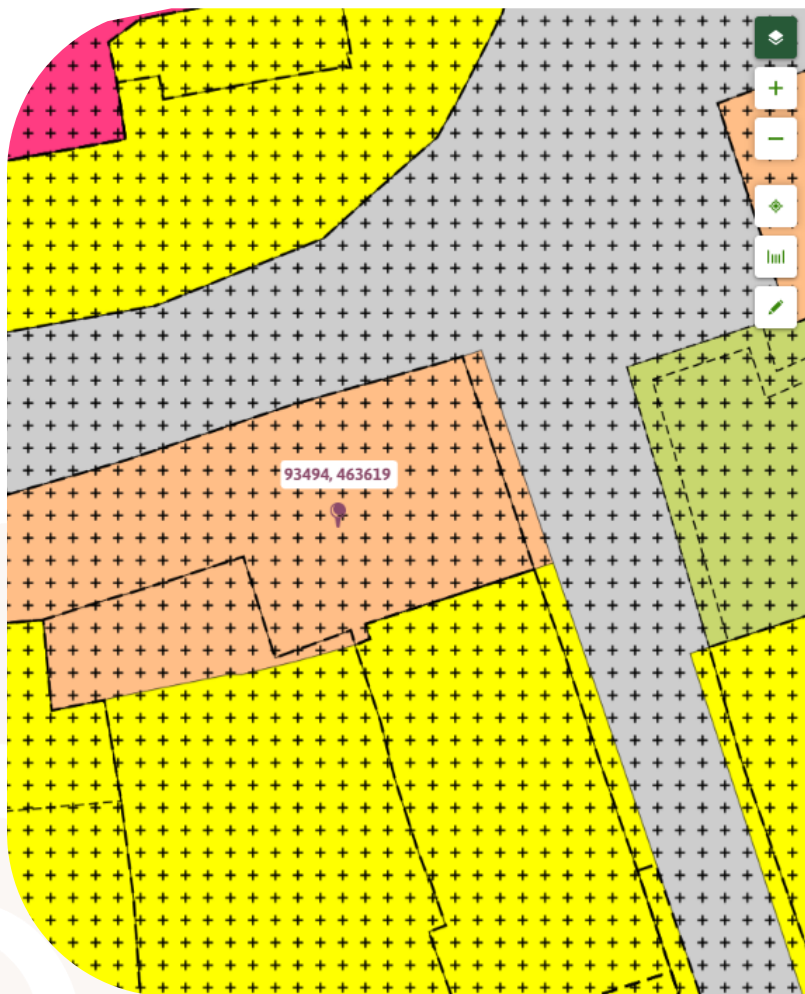
# Nieuwsteeg 1 en Kloksteeg 33A te Leiden



**Nieuwsteeg 1 / Kloksteeg 33 te Leiden**  
**2e verdieping**  
**Indeling/maatvoering kan afwijken.**

# Nieuwsteeg 1 en Kloksteeg 33A te Leiden

## Bestemmingsplan



### Binnenstad

bestemmingsplan - Gemeente Leiden

meer documentkenmerken ▼

vastgesteld 17-10-2019 - geheel onherroepelijk in v

**Plekinfo** Overzicht Regels Bijlagen bij regels

Gerelateerd Overig Toelichting

#### Bestemmingen (3)

Waarde - Archeologie 2 >

Waarde - Cultuurhistorie >

Gemengd - 2 >

#### Bouvlakken (1)

bouwvlak

#### Maatvoeringen (2)

▼ Minimum goothoogte (m) (1)

Minimum goothoogte (m): 7

▼ Maximum goothoogte (m) (1)

Maximum goothoogte (m): 7

# Nieuwsteeg 1 en Kloksteeg 33A te Leiden

## Artikel 7 Gemengd - 2

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Gemengd - 2](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten;
- c. detailhandel;
- d. galeries en ateliers;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens bestemd voor dienstverlening;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens bestemd voor kantoren;
- 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 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - snookercentrum' tevens bestemd voor een snookercentrum;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'sport' tevens bestemd voor sport;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' tevens bestemd voor een seksinrichting;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is wonen niet toegestaan;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 1;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca 1\*' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 1\*;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 2;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 3;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca 3\*' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 3\*;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 4;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca 5\*' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 5\*;

## Nieuwsteeg 1 en Kloksteeg 33A te Leiden

- t. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 6' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 6;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 7' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 7;
- v. ter plaats van de aanduiding 'terrassen' tevens bestemd voor terrassen;
- w. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' tevens bestemd voor een onderdoorgang;
- x. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zaalverhuur' tevens bestemd voor zaalverhuur.

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 u zijn bestemd.

### **7.2 Bouwregels**

#### **7.2.1 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;

## Nieuwsteeg 1 en Kloksteeg 33A te Leiden

- i. indien op de kaart geen maximale bouwhoogte is aangeven, 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 verdiepingvloer met dien verstande dat in geen geval bebouwing mag worden opgericht tot een hoogte van 2,5 meter.

### 7.2.2 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 [7.1](#) 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;

# Nieuwsteeg 1 en Kloksteeg 33A te Leiden

- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

## **7.2.3 Bouwwerken op terrassen**

In afwijking van de overige bepalingen van artikel [7.2](#) mogen ter plaatse van de aanduiding 'terras' geen bouwwerken worden opgericht.

## **7.2.4 Stoepen**

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

## **7.3 Afwijken van de bouwregels**

### **7.3.1 Erfafscheidingen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel [7.2.2](#) onder d. ten behoeve van de bouw van erfafscheidingen langs de wegzijde tot maximaal 3 m.

### **7.3.2 Bouwwerken op terrassen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel [7.2.3](#) 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.

## **7.4 Specifieke gebruiksregels**

### **7.4.1 Beroep en bedrijf aan huis**

# Nieuwsteeg 1 en Kloksteeg 33A te Leiden

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 categorie 1 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#) zijn toegestaan.

## 7.4.2 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.

## 7.4.3 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](#);
- 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\*.

## 7.4.4 Stoepen

Voorzover deze gronden zijn gelegen tussen de voorgevelbouwrens 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.

## 7.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 7.5.1 Niet woonfuncties op verdiepingen

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

- a. het bepaalde in lid [7.4](#) voor het vestigen van niet-woonfuncties op de verdieping aansluitend aan de begane grond, mits:

## Nieuwsteeg 1 en Kloksteeg 33A te Leiden

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 trappenhuisen 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.

### 7.5.2 Terrassen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel [7.1](#) 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 [7.3.2](#);
- 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;
- 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](mailto:info@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl)

[www.barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl](http://www.barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl)



**Jesse Blonk**  
Vastgoedadviseur

[jesse@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl](mailto:jesse@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl)