

TE KOOP

Turfmarkt 6 te Leiden



Turfmarkt 6 te Leiden

Object : Werkelijk uniek in het stadscentrum van Leiden. Een kans om een horecagelegenheid te starten in een koop pand, zonder dat u goodwill en overname verschuldigd bent.

De ruimte is gelegen op loopafstand van Leiden Centraal Station. De Turfmarkt maakt deel uit van 'de Groene Loper'. De gemeente heeft als doel om van de Turfmarkt en haar directe omgeving een groene, veilige en aantrekkelijke stadsentree te maken. Het gebied wordt autoluw en er rijden straks geen bussen meer door het gebied. Kortom; een locatie waarin volop geïnvesteerd wordt en waar u van kunt gaan profiteren.

Locatie : De Turfmarkt is gelegen in het historische centrum van Leiden, om de hoek van de hoofdwinkelstraat van Leiden; de Haarlemmerstraat. In de directe omgeving bevinden zich derhalve een diversiteit aan voorzieningen, waaronder winkels en horeca. Op loopafstand bevinden zich verder verschillende culturele instellingen zoals de Hortus Botanicus, Rijksmuseum Boerhaave, Museum De Lakenhal, Wereldmuseum Leiden en het SieboldHuis.

Binnen 200 meter is de Lammermarkt parkeergarage gesitueerd, waardoor uw gasten altijd dichtbij kunnen parkeren.

Oppervlak : Het onroerend goed heeft een totaal oppervlak van ca. 89 m² VVO.

Parkeervoorzieningen : Goede (betaalde) parkeergelegenheid op loopafstand in de Lammermarkt parkeergarage alsmede Morspoort parkeergarage (ca. 400 meter).

Energie label : Voor eigendomsoverdracht zal door verkoper een energielabel overlegd worden. Deze wordt momenteel opgesteld.

Turfmarkt 6 te Leiden

Bestemming/gebruik : Volgens verkregen informatie is de vigerende bestemming ter plaatse 'Gemengd - 2' en functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – horeca 3*'.

Binnen horeca categorie 3* is toegestaan een horeca inrichting waar maaltijden en dranken worden verstrekt eventueel in combinatie met kleine etenswaren. Voorbeelden: restaurants, pannenkoekenrestaurants, eetcafés, grand-cafés, brasseries, bistro's, pizzeria's. Fastfoodconcepten, healthy fastfoodconcepten, snackbars en shoarmazaken zijn expliciet niet toegestaan. Voor meer informatie verzoeken wij u contact op te nemen met de gemeente Leiden.

Kadastrale gegevens : Gemeente : Leiden

Sectie : H

Nummer : 4518

Index : A-1

De splitsing in appartementsrechten heeft recent plaatsgevonden en de eerste VvE vergadering dient nog plaats te vinden. Derhalve is er nog geen VvE bijdrage bekend en/of onderhoudsreserve opgebouwd.

Vraagprijs : € 550.000,- 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.

Turfmarkt 6 te Leiden

- 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. Verkopers hebben het pand nimmer zelf gebruikt.
- Ouderdomsclausule** : Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 375 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwqualiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe bedrijfsruimten. 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.
- Asbestclausule** : Gezien de ouderdom van de opstallen kunnen er asbesthoudende stoffen / materialen in de onroerende zaak aanwezig zijn. In het geval deze aanwezig zijn en worden verwijderd, dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.
- Overig** : Overeenstemming is altijd onder voorbehoud van definitieve goedkeuring verkoper en schriftelijke huurbeëindiging met de zittend huurder.

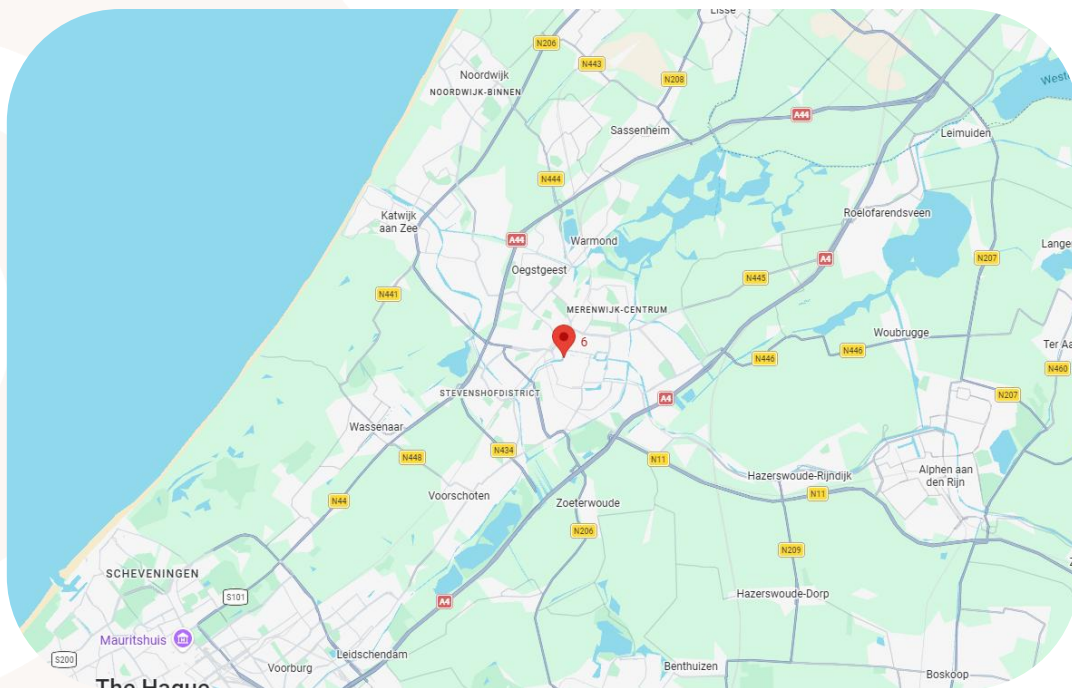
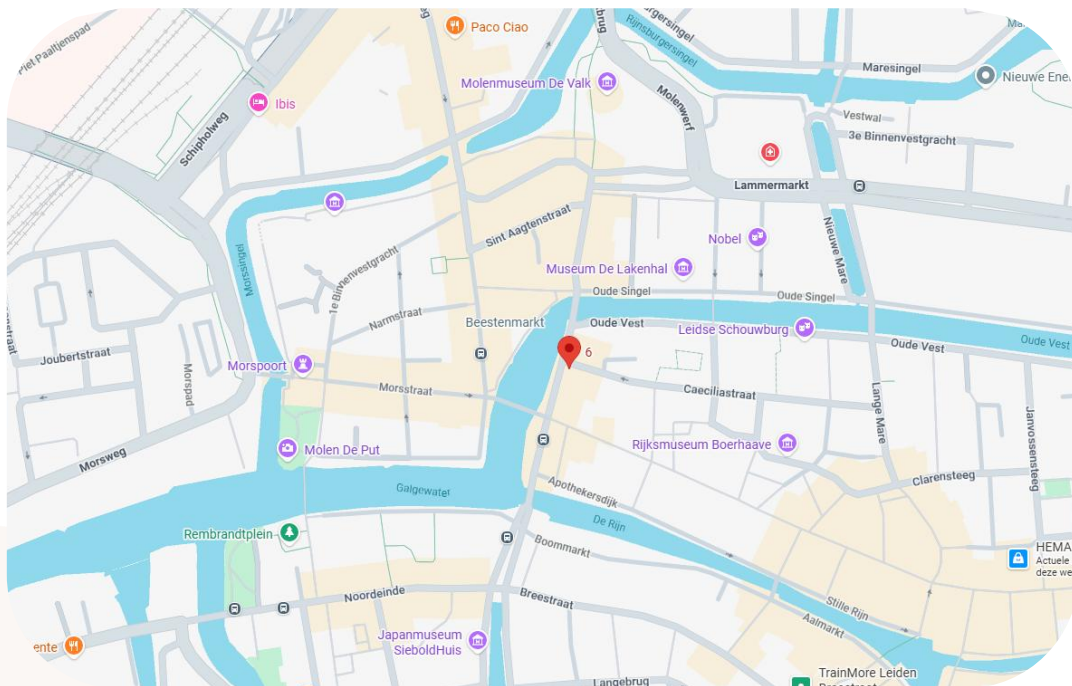
Turfmarkt 6 te Leiden

Foto's



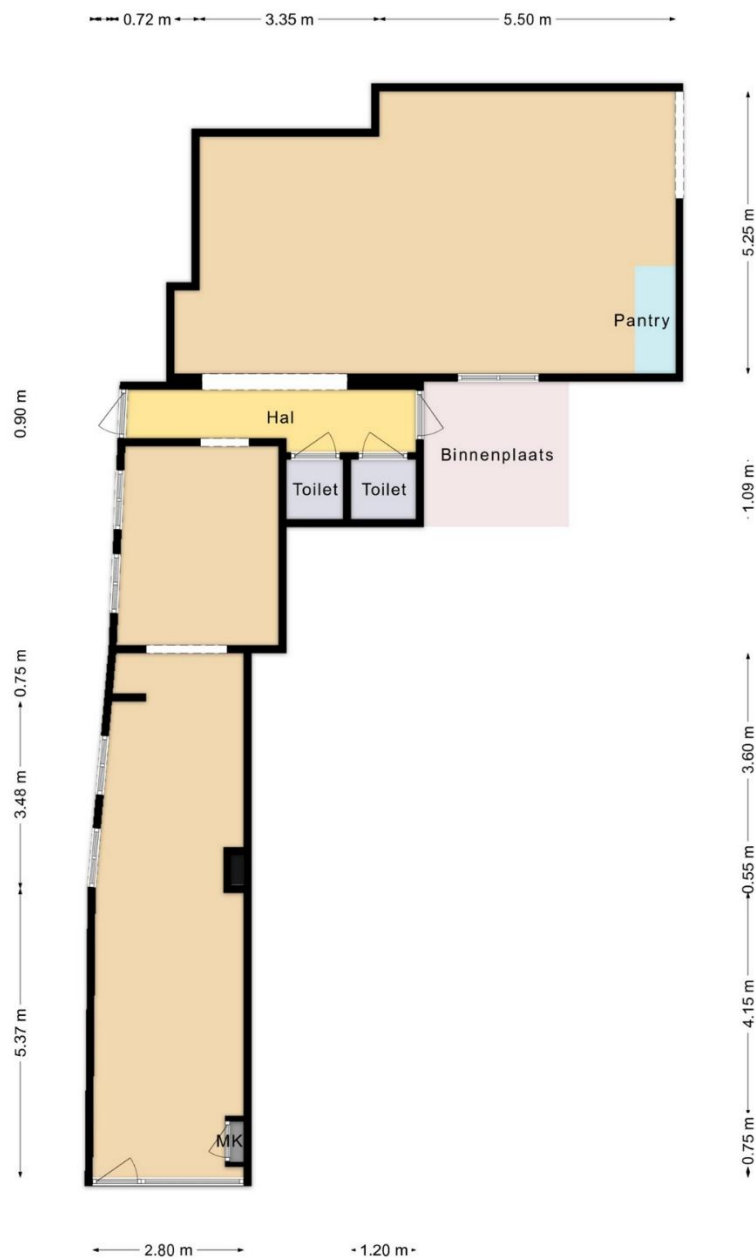
Turfmarkt 6 te Leiden

Locatie



Turfmarkt 6 te Leiden

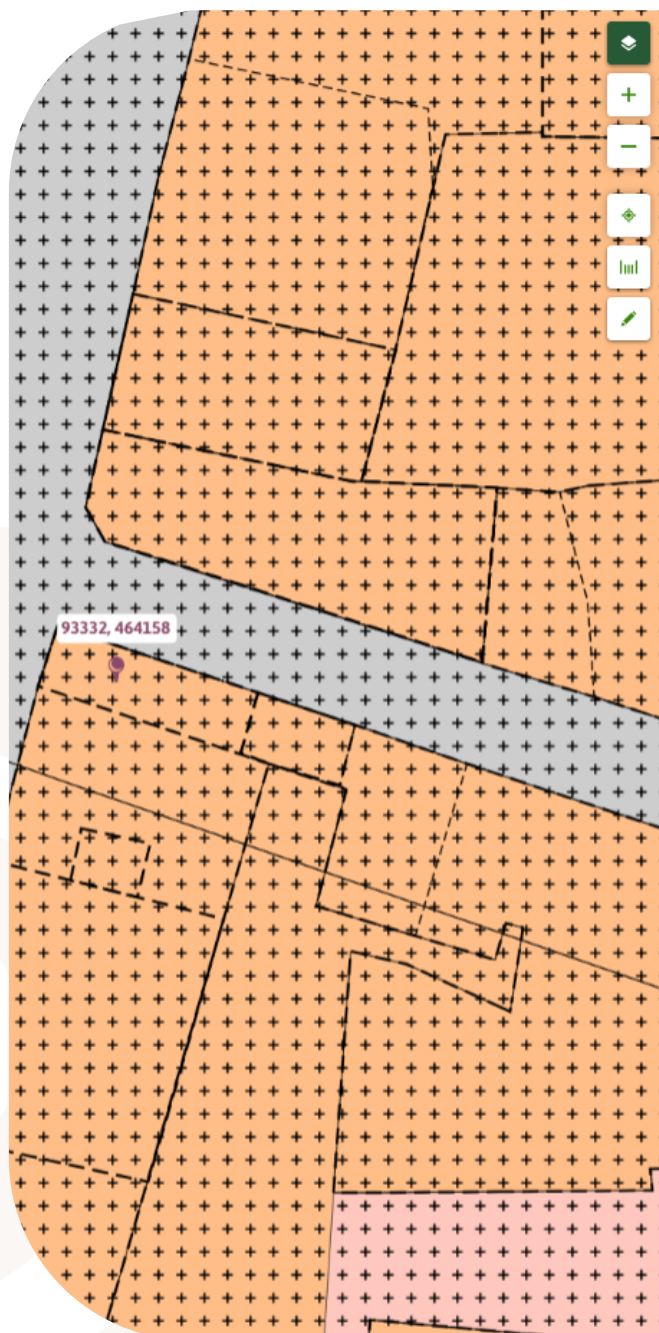
Plattegrond



Turfmarkt 6 te Leiden
Begane grond
Indeling/maatvoering kan afwijken

Turfmarkt 6 te Leiden

Omgevingsplan



Binnenstad

bestemmingsplan - Gemeente Leiden

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 17-10-2019 - geheel onherroepelijk in we

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bi

Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingen (3)

Waarde - Cultuurhistorie >

Waarde - Archeologie 4 >

Gemengd - 2 >

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

specifieke vorm van horeca - horeca 3*

Gebiedsaanduidingen (1)

vrijwaringszone - molenbiotoop >

Maatvoeringen (2)

▾ Minimum goothoogte (m) (1)

Minimum goothoogte (m): 7

▾ Maximum goothoogte (m) (1)

Maximum goothoogte (m):

Turfmarkt 6 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*;

Turfmarkt 6 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;

Turfmarkt 6 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;

Turfmarkt 6 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

Turfmarkt 6 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:

Turfmarkt 6 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.

Turfmarkt 6 te Leiden



BETREFT

Leiden H 4518 A1

UW REFERENTIE

verkoop

GELEVERD OP

26-05-2026 - 15:45

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11241020572

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

26-05-2026 - 13:45

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

26-05-2026 - 13:45

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Leiden H 4518 A1
 Kadastrale objectidentificatie: 023110451810001
 Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'

Locatie Turfmarkt 6
 2312 CE Leiden

Vereniging van eigenaren Vereniging van Eigenaars Turfmarkt 6 en Caeciliastraat 1 te Leiden

Ontstaan uit Leiden H 2855
 Leiden H 4160

Splitsingsakte Hyp4 93184/200
 Splitsing in appartementsrechten
 Is met tekening ingeschreven

Ingeschreven op 06-02-2026 om 13:48

AAANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Leiden

Datum in werking 25-06-1991

Afkomstig uit stuk Hyp4 78837/82
 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
 Datum kenbaarheid: 25-06-1991

Ingeschreven op 24-08-2020 om 09:28

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Turfmarkt 6 te Leiden



BETREFT	
Leiden H 4518 A1	
UW REFERENTIE	
verkoop	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
26-05-2026 - 15:45	S11241020572
VOLLEDIG GESIGNALLEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
26-05-2026 - 13:45	26-05-2026 - 13:45
BLAD	
2 van 2	

Afkomstig uit stuk Hyp4 93184/200
 Splitsing in appartementsrechten
 Is met tekening ingeschreven
 Ingeschreven op 06-02-2026 om 13:48

Afkomstig uit stuk Hyp4 63869/8
 Ingeschreven op 20-01-2014 om 13:27

Afkomstig uit stuk Hyp4 16071/43 Zoetermeer
 Ingeschreven op 01-11-1999

Afkomstig uit stuk Hyp4 11151/34 's-Gravenhage

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres [REDACTED]

Geboortedatum [REDACTED]

Geboorteplaats [REDACTED]

Geboorteland [REDACTED]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [REDACTED]

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 93184/200
 Splitsing in appartementsrechten
 Is met tekening ingeschreven
 Ingeschreven op 06-02-2026 om 13:48

Afkomstig uit stuk Hyp4 63869/7
 Ingeschreven op 20-01-2014 om 13:27

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres [REDACTED]

Geboortedatum [REDACTED]

Geboorteplaats [REDACTED]

Burgerlijke staat [REDACTED] (ten tijde van verkrijging)

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
 Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
 Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

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:

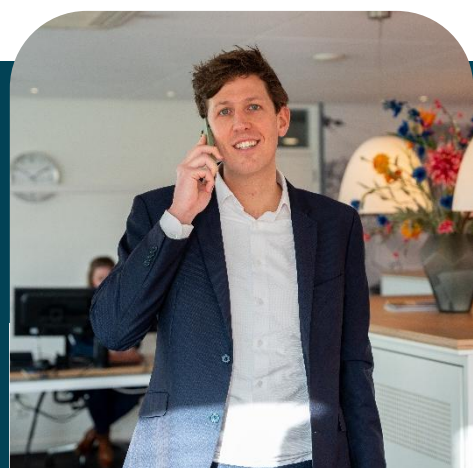
Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij B.V.

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