

# TE KOOP

Korevaarstraat 30-30a te Leiden



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

## Korevaarstraat 30-30a te Leiden

### Object

Bijzonder markant en karakteristiek pand (gemeentelijk monument) met uiteenlopende gebruiksdoeleinden nu voor verkoop beschikbaar. Eenieder die bekend is in Leiden zal dit pand weten te vinden zonder dat het adres genoemd hoeft te worden. Dit gemeentelijke monument is oorspronkelijk gebouwd als broodfabriek 'Ceres' en voordat het pand in gebruik genomen werd als kantoorruimte ook nog jarenlang gebruikt door Arbeiders Coöperatie 'Vooruit'. Kortom een prachtig pand met een rijke geschiedenis.

Mede vanwege daglichttoetreding van 3 zijden betreft het een lichte en plezierige ruimte om te verblijven. Onder andere de unieke gepleisterde detaillering en muurschildering geven het pand haar kenmerkende uitstraling.

### Locatie

Het pand is gelegen aan de rand van het Leidse stadscentrum, in de directe nabijheid van de recent heringerichte Garenmarkt. Mede door de hoekligging betreft het een prominente zichtlocatie. Op loopafstand zijn alle voorzieningen binnen handbereik zoals o.a. supermarkt Hoogvliet en een zeer ruim aanbod winkels en horeca.

Anderzijds ook heel goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen. Het object is verder uitstekend bereikbaar per openbaar vervoer (haltes voor buslijnen 31, 32, 40, 41, 42, 45, 169, 182, 186, 187, 206 bevinden zich in de directe nabijheid) en op loopafstand van het Station Leiden Lammenschans. Parkeren is zeer goed mogelijk in de nabijgelegen 'Garenmarkt' en 'Hoogvliet Centrum' parkeergarages.

### Oppervlak

Ca. 598,50 m<sup>2</sup> VVO, als volgt verdeeld:

Begane grond	ca. 202,20 m <sup>2</sup> VVO
1 <sup>e</sup> verdieping	ca. 201,40 m <sup>2</sup> VVO
2 <sup>e</sup> verdieping	ca. 194,90 m <sup>2</sup> VVO
3 <sup>e</sup> verdieping	ca. 54,20 m <sup>2</sup> VVO (bereikbaar per vlizotrap en niet in voornoemd verhuurbaar vloeroppervlak opgenomen)

### Bestemming

Enkelbestemming Gemend-1 (zie bijlage). De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroeps of bedrijf;
- c. detailhandel;
- d. galeries en ateliers;
- e. bedrijven, van milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- f. (publieksgerichte) dienstverlening;
- g. maatschappelijke voorzieningen;
- h. kantoren.

Voor verdere informatie en exacte gebruiksmogelijkheden verwijzen wij u naar de gemeente Leiden. De gemeente Leiden kan aan een eventueel voorgenomen functiewijziging (thans conform de erfpachttakte bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte) financiële voorwaarden verbinden.



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

## Korevaarstraat 30-30a te Leiden

### Kadastrale gegevens

Gemeente : Leiden  
Sectie : E  
Nummer : 1973  
Groot : 270 m<sup>2</sup>

Het pand is gelegen op grond van de gemeente Leiden, welke eeuwigdurend in erfpacht is uitgegeven. De erfpachtcanon is per 1 mei 1995 afgekocht voor een periode van 75 jaar.

Voor vervreemding van het recht van erfpacht/het onroerend goed is goedkeuring nodig van de gemeente Leiden.

### Verkooptraject

Het onroerend goed zal worden verkocht bij inschrijving. Bezichtigingen zijn in overleg met Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij B.V. mogelijk op een daartoe afgesproken datum/tijdstip.

Indien u geïnteresseerd bent in het aankopen van dit object kunt u uw bieding per mail uitbrengen aan Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij. Uiterlijk 19 juni a.s. om 17:00 uur zullen alle biedingen ter beoordeling aan de verkoper worden doorgestuurd.

In ieder geval dient de volgende informatie te worden opgenomen in uw bieding:

- volledige naam gegadigde, uittreksel Kamer van Koophandel en kopie geldig legitimatiebewijs;
- de koopprijs op basis van kosten koper;
- de gewenste datum van overdracht;
- omschrijving van uw bedrijfsactiviteiten/het voorgenomen gebruik,
- eventuele voorbehouden en voorwaarden c.q. goedkeuringen die van toepassing zijn en de bijbehorende termijnen. Graag verzoeken wij u, indien u een voorbehoud van financiering dient te maken, om aan te geven welk bedrag er via externe financieringsbronnen gefinancierd dient te worden.

### Zekerheidstelling

Koper dient 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, kan spoedig.

### Parkeervoorzieningen

Goede parkeermogelijkheden in de nabijgelegen parkeergarages aan de Garenmarkt alsmede parkeergarage 'Hoogvliet Centrum'

### Energie label

Gezien de monumentenstatus van het pand is het overleggen van een energielabel bij verkoop niet vereist.



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

## Korevaarstraat 30-30a 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.

### Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 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.

### Overig

Voor deze verkoop is De Clercq Notariaat uit Leiden aangewezen als projectnotaris. De model koopovereenkomst is binnenkort beschikbaar en hierin zal in ieder geval worden opgenomen:

- Een kwalitatieve verplichting ten behoeve van de muurschildering,
- Een recht van overpad ten behoeve van het bij verkoper in eigendom blijvende belendende pand voor het plegen van onderhoud aan het pand en/of tuin alsmede in geval van calamiteiten,
- Een voorbehoud van het verkrijgen van goedkeuring van de gemeente Leiden op de voorgenomen verkoop.

Het afdak/overstek ter plaatse van de fietsenberging van het belendende pand zal nog door- en voor rekening van verkoper verwijderd worden.

Op korte termijn zal het asbestinventarisatierapport beschikbaar zijn.

Verkoop/gunning door verkoper zal onder voorbehoud van het verkrijgen van goedkeuring van de Raad van Commissarissen geschieden.

De oorspronkelijke bouwtekeningen en DWG tekeningen van het object kunnen bij Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij opgevraagd worden.



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ



# Korevaarstraat 30-30a te Leiden

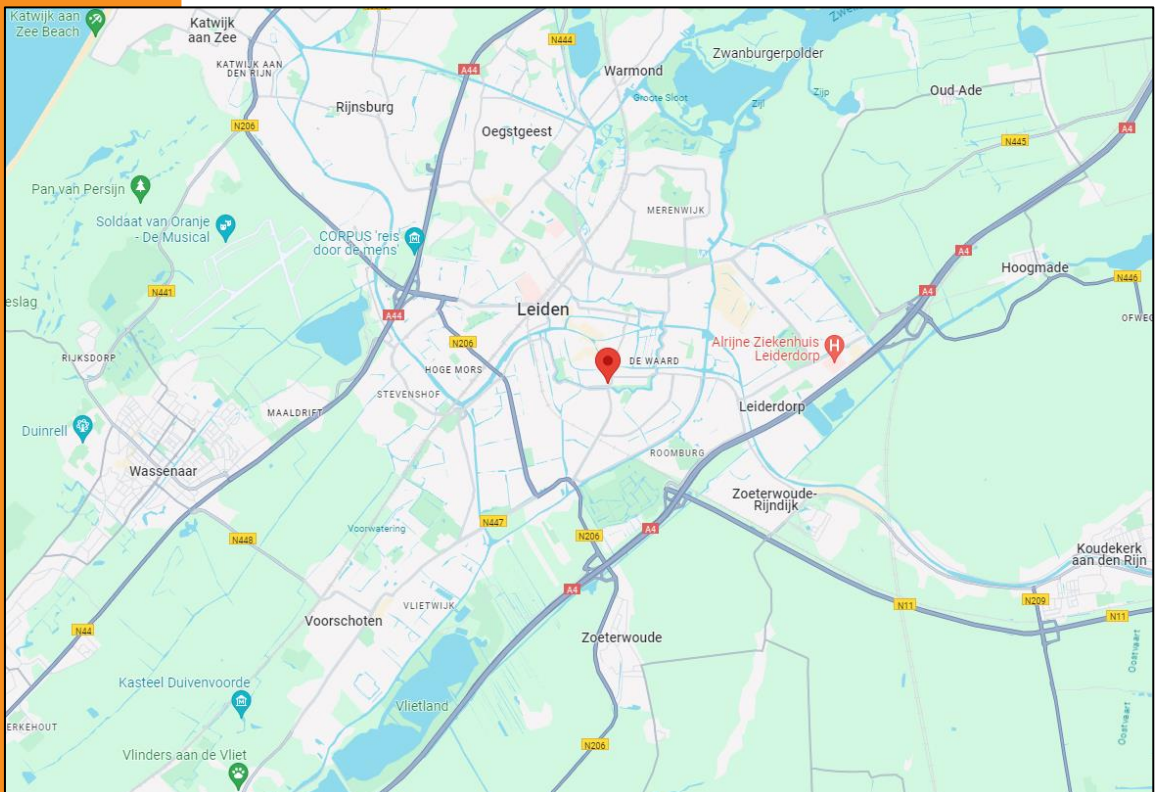
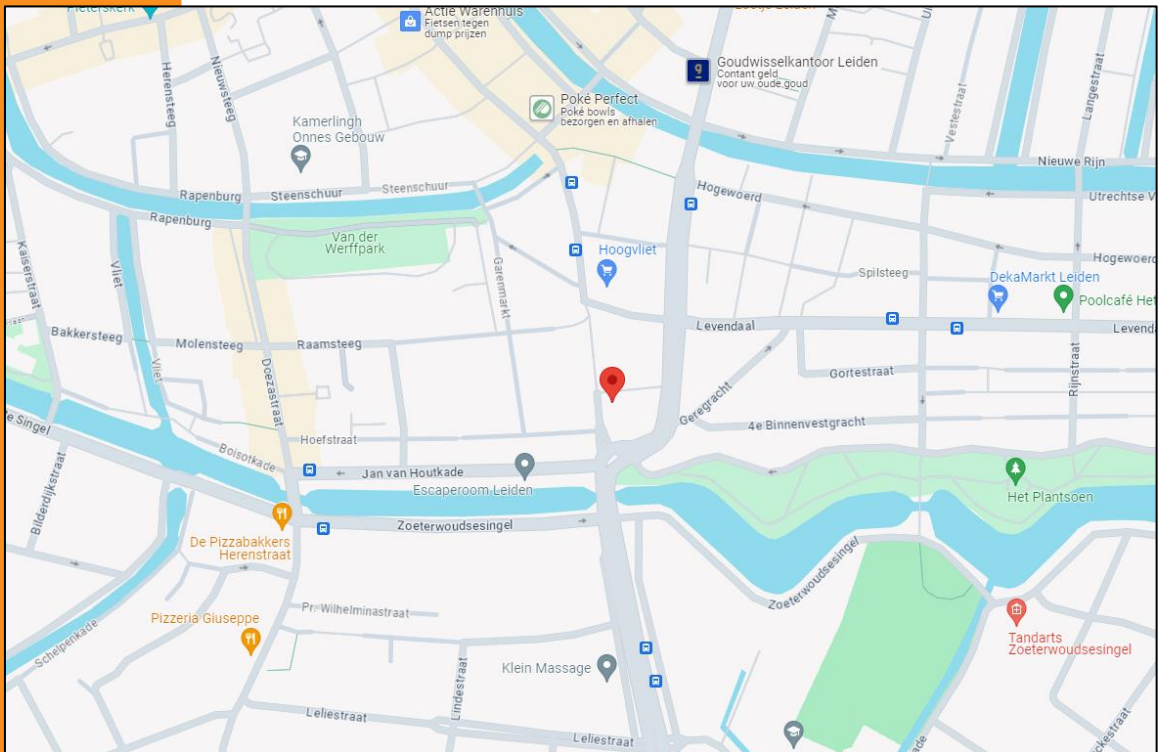
Foto's



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Korevaarstraat 30-30a te Leiden

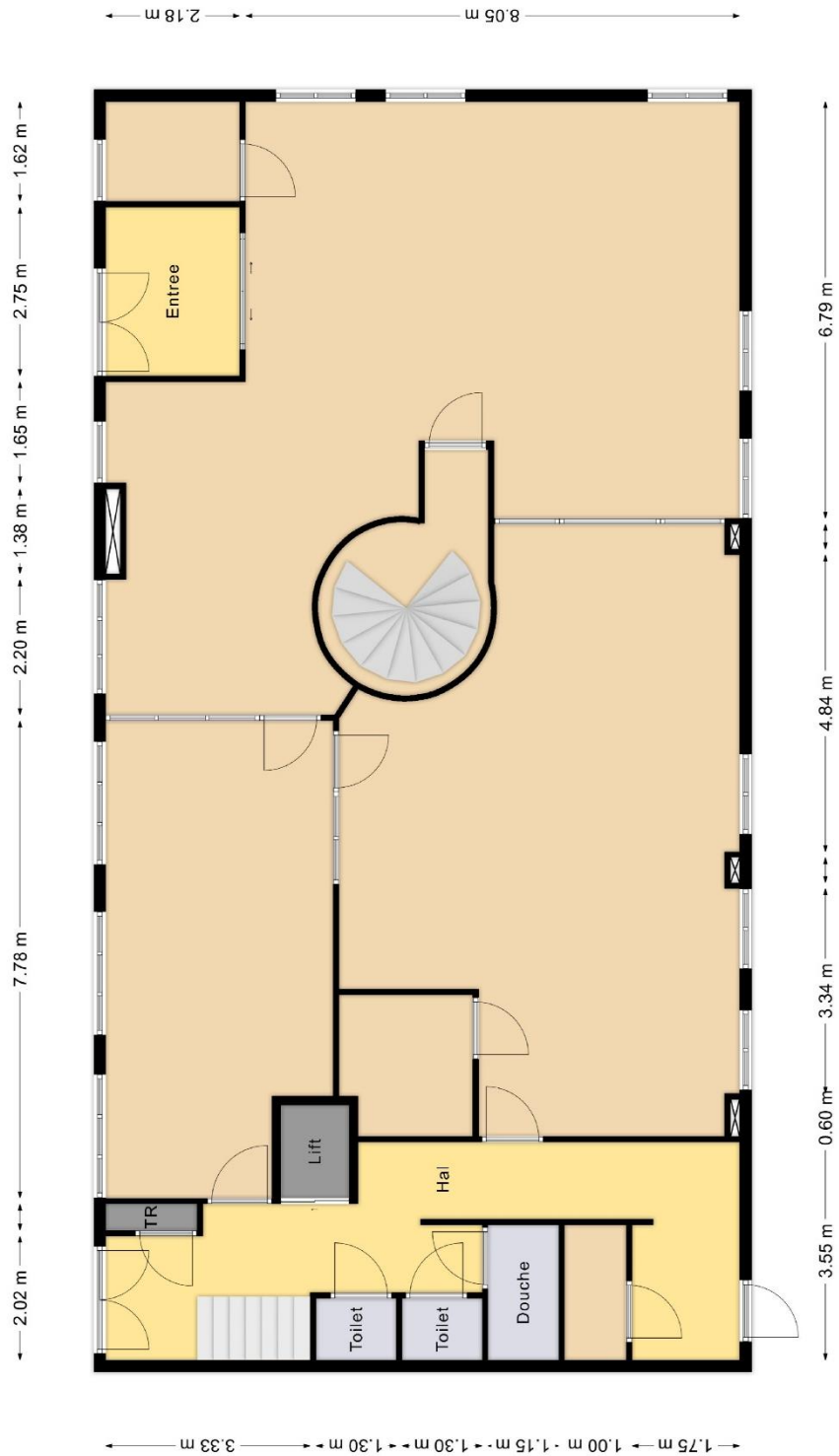
## Locatie



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Korevaarstraat 30-30a te Leiden

Plattegrond



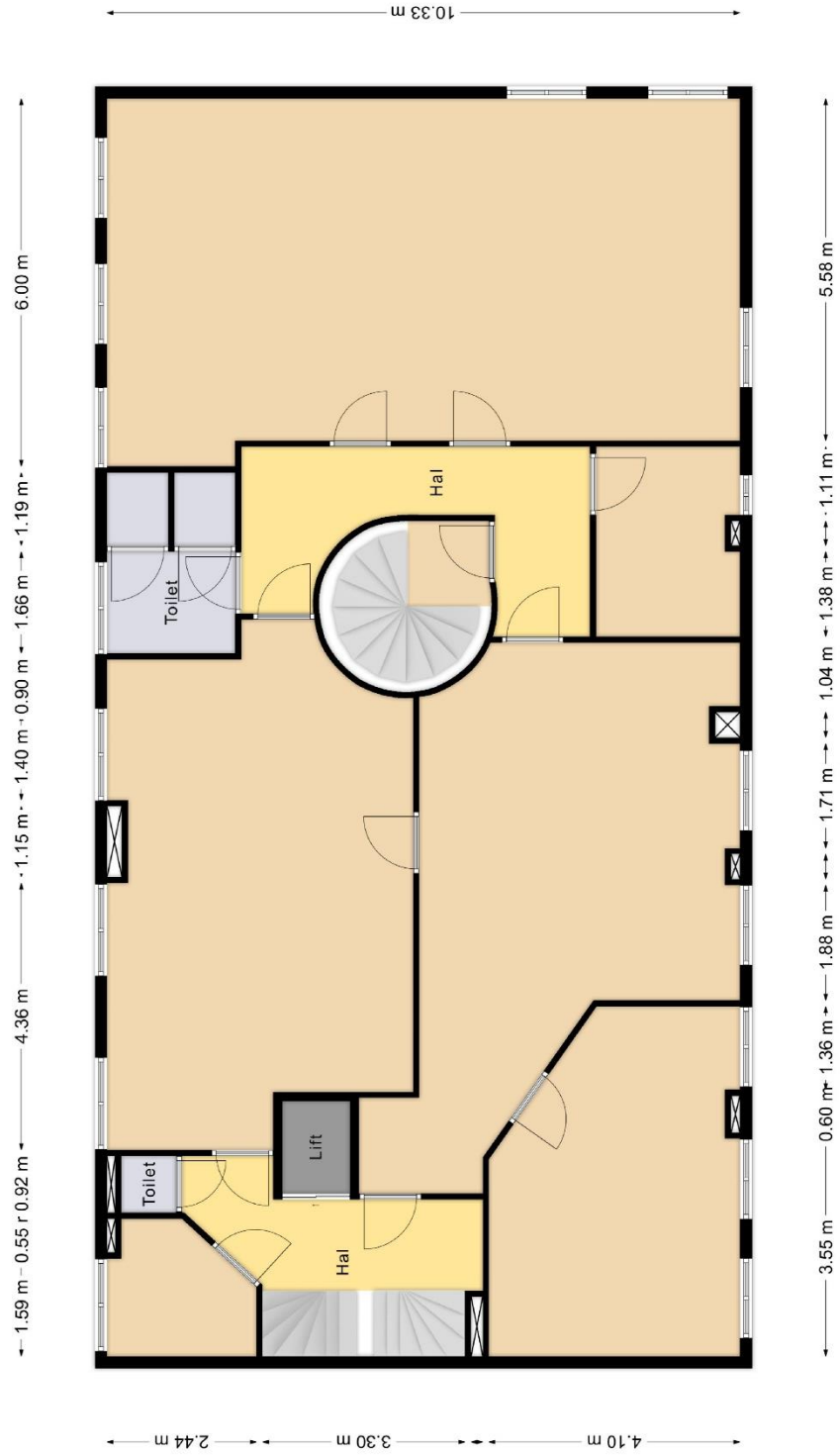
Korevaarstraat 30-30A te Leiden - Begane grond  
Indeling/maatvoering kan afwijken



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ



# Korevaarstraat 30-30a te Leiden

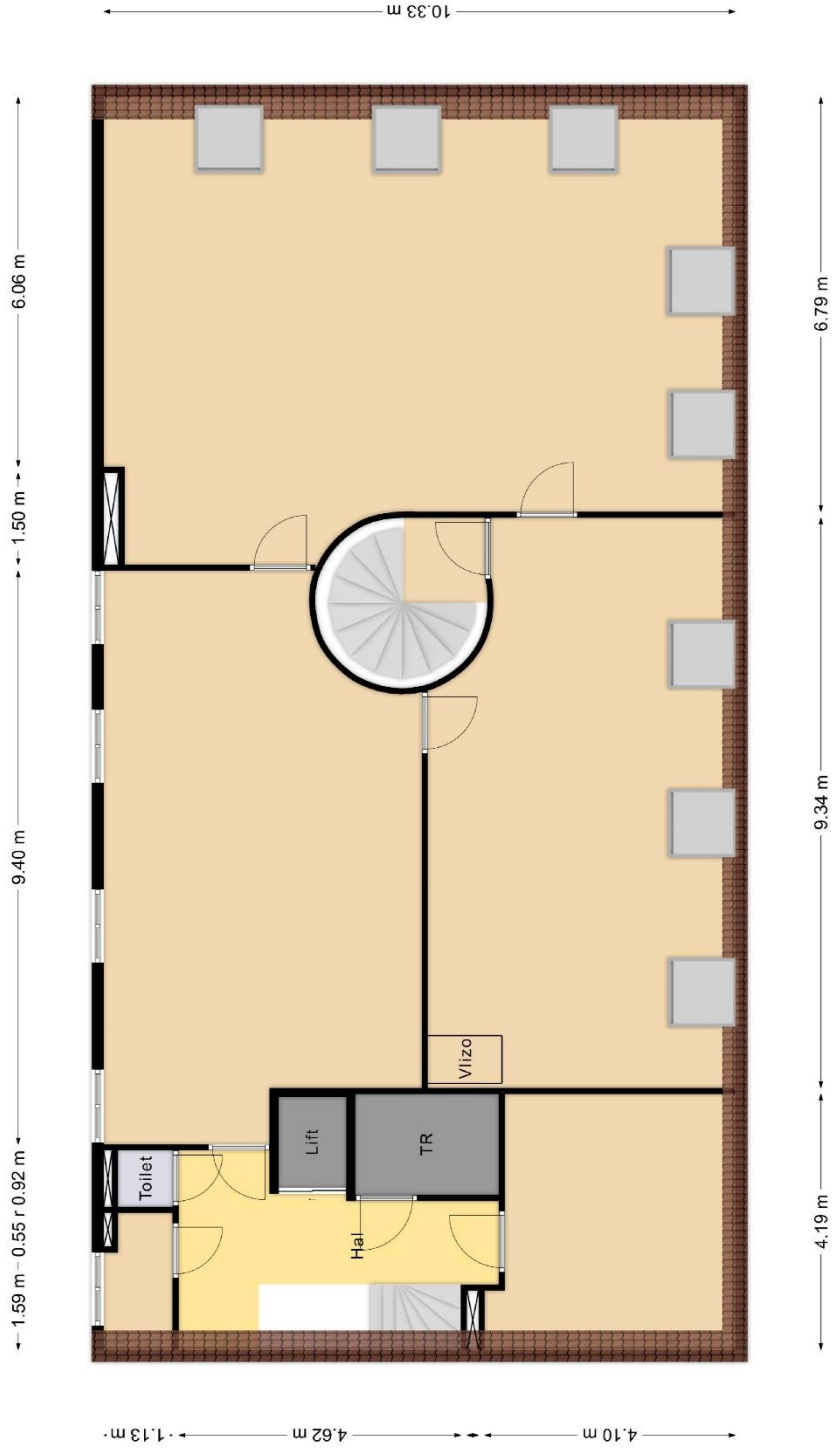


Korevaarstraat 30-30A te Leiden - 1e verdieping  
Indeling/maatvoering kan afwijken



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Korevaarstraat 30-30a te Leiden



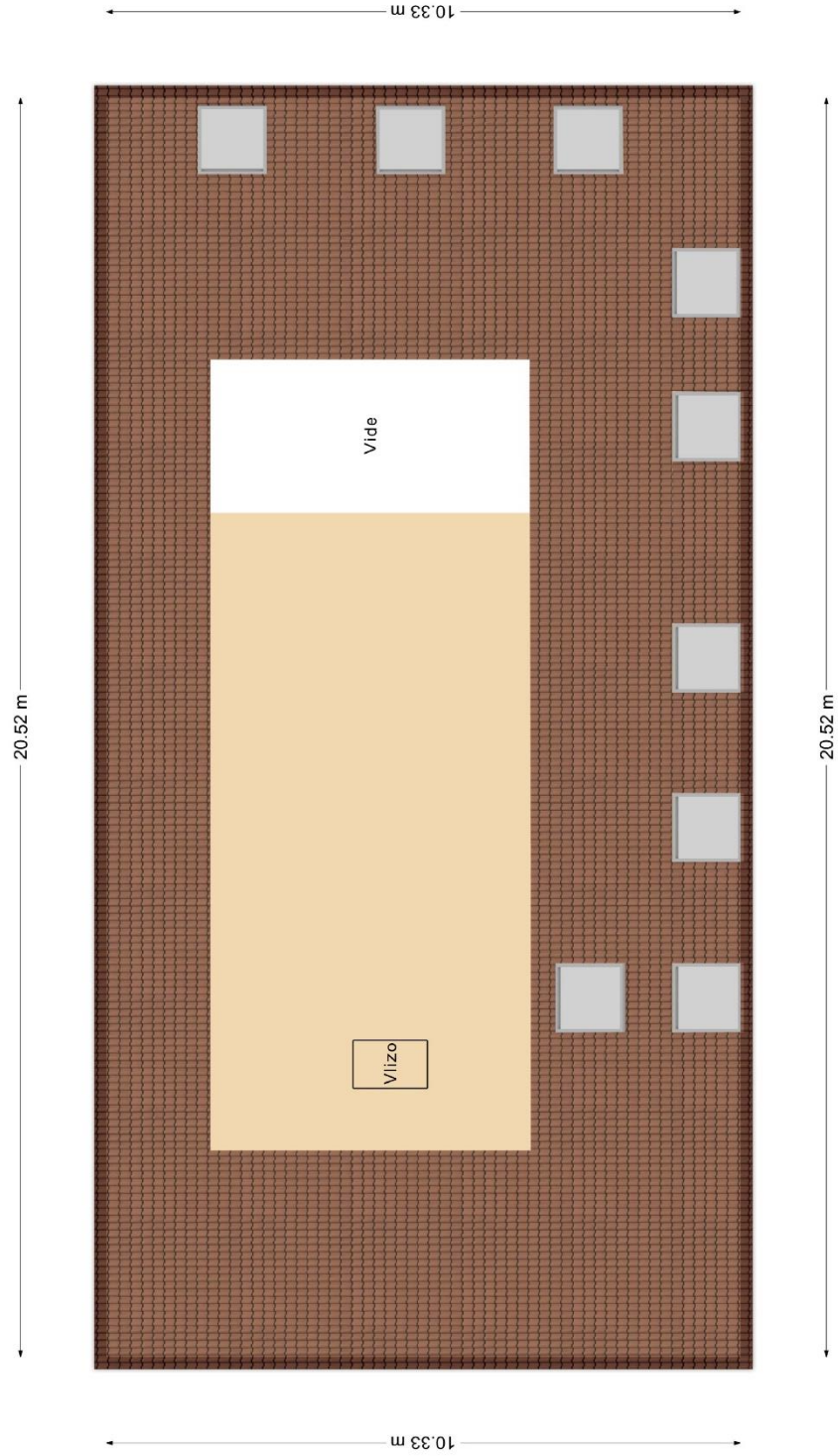
Korevaarstraat 30-30A te Leiden - 2e verdieping  
Indeling/maatvoering kan afwijken



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ



## Korevaarstraat 30-30a te Leiden



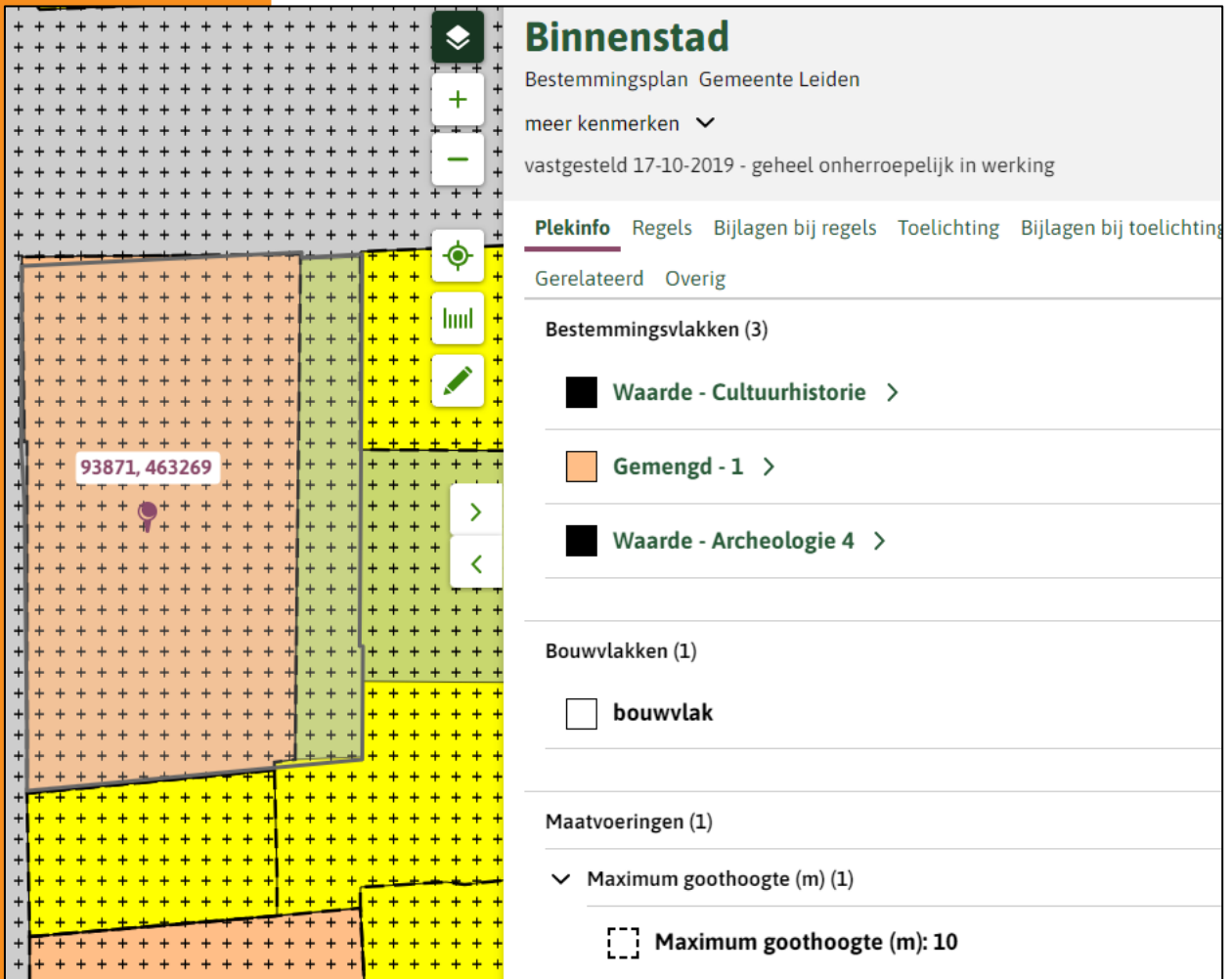
**Korevaarstraat 30-30A te Leiden - 3e verdieping**  
**Indeling/maatvoering kan afwijken**




**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

# Korevaarstraat 30-30a te Leiden

## Bestemmingsplan






**Binnenstad**  
Bestemmingsplan Gemeente Leiden  
meer kenmerken   
vastgesteld 17-10-2019 - geheel onherroepelijk in werking


**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig



**Bestemmingsvlakken (3)**

-  **Waarde - Cultuurhistorie** >
-  **Gemengd - 1** >
-  **Waarde - Archeologie 4** >

**Bouwvlakken (1)**

-  **bouwvlak**

**Maatvoeringen (1)**

-  **Maximum goothoogte (m) (1)**
-  **Maximum goothoogte (m): 10**

93871, 463269



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Korevaarstraat 30-30a te Leiden



**Barnhoorn**  
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

## Korevaarstraat 30-30a te Leiden

### Artikel 6 Gemengd - 1

Toelichting bekijken

#### 6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroeps of bedrijf;
- c. detailhandel;
- d. galeries en ateliers;
- e. bedrijven, van milieucategorie 1 en 2 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- f. (publieksgerichte) dienstverlening;
- g. maatschappelijke voorzieningen;
- h. kantoren;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' tevens bestemd voor cultuur en ontspanning;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'sport' tevens bestemd voor sportieve en recreatieve doeleinden;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - snookercentrum' tevens bestemd voor een snookercentrum;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'nutsbedrijf' tevens bestemd voor een nutsbedrijf;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'autoverhuur' tevens bestemd voor een autoverhuurbedrijf met de daarbij noodzakelijke ondersteunende activiteiten;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelstofferderij' tevens bestemd voor een meubelstofferderij van milieucategorie 3.1 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- o. 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](#);
- p. 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;



## Korevaarstraat 30-30a te Leiden

- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garage en bergingen' tevens bestemd voor garages en bergingen;
- 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;





## Korevaarstraat 30-30a te Leiden

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

### 6.2 Bouwregels

#### o 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 bebouwinggrenzen 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 voornoemde 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;



## Korevaarstraat 30-30a te Leiden

- 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.
- **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.



## Korevaarstraat 30-30a te Leiden

- 6.2.4 Stoepen

Gronden gelegen tussen de voorgevelbouwrens en de bestemming **Verkeer** mogen uitsluitend bebouwd worden met stoepalen, 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.

- 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



## Korevaarstraat 30-30a te Leiden

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;
  - 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;



## Korevaarstraat 30-30a te Leiden

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.





# Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij

## Diepe wortels in de regio



**Joost van Hoorn**

Makelaar-taxateur

[joost@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl](mailto: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:



**Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij B.V.**

Rijnsburgersingel 59

2316 XX Leiden

Postbus 327

2300 AH Leiden

Telefoonnummer:

Email:

071 - 30 50 200

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

**funda in business**

Bezoek ook onze website:

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



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Leiden</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1973</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 maart 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

## Eigendomsinformatie i

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** [Leiden E 1973](#)

Kadastrale objectidentificatie: 023080197370000

**Locaties** [Korevaarstraat 30](#)

2311 JV Leiden

BAG identificatie: 0546010000009396

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

[KOREVAARSTR 30 A](#)

2311 JV LEIDEN

**Kadastrale grootte** 270 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 93871 - 463271

**Omschrijving** [Bedrijvigheid \(kantoor\)](#)

**Ontstaan uit** [Leiden E 1607](#)

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken** Besluit monument, Gemeentewet

**Betrokken bestuursorgaan** [Gemeente Leiden](#)

**Datum in werking** 14-10-1997

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 78837/199](#)

**Ingeschreven op** 24-08-2020 om 09:28

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 14-10-1997

### RECHTEN

#### 1 Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)

**Soort recht** Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 2217/24 Leiden](#)

**Naam gerechtigde** [Gemeente Leiden](#)

**Adres** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Statutaire zetel** [REDACTED]

**KvK-nummer** [REDACTED] (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

### 1.1 Erfpacht (recht van)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 12353/18 's-Gravenhage](#)

**Naam gerechtigde** [REDACTED]

**Adres** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Statutaire zetel** [REDACTED]

**KvK-nummer** [REDACTED] (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

**Vermeld in stukken** [Hyp4 51830/8](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 40160/128 Zoetermeer](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 10296/52 's-Gravenhage](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 8139/9 's-Gravenhage](#)

Naamswijziging rechtspersoon

**Ingeschreven op** 07-03-2007 om 11:42

**Ingeschreven op** 08-07-2003 om 09:00

**Aantekening recht** Raadpleeg brondocument

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 12353/18 's-Gravenhage](#)

Kantoor: <b>Den- Haag</b>	Tijdstip van aanbieding: <b>27-DEC-1995 09:00</b>	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.	12353 18 63
met tekening nummers 32152 t/m 32159			met <i>tekening</i> 32159 vervolgblad(en)

Aantekeningen:  
D: 00000038 S: 6110059810

*Verk. R.v. Erfpacht + erfdo 27/12 900* **Kadaster**

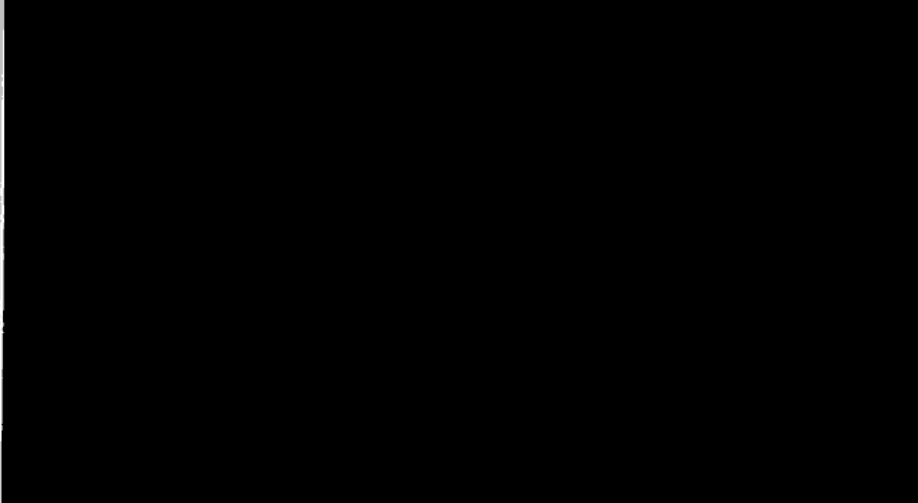
03  
04  
03  
03  
04  
11

3x  
01

- 1 -

**UITGIFTE ERFPACHT/VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN/ VESTIGING  
Kwalitatieve Verplichtingen/ 230026 / tb / kh057**  
Heden eenentwintig december negentienhonderdvijfen-  
negentig, verschepen voor mij, mr Hendrina Magdalena  
Karstens-van Halsema, notaris ter standplaats Leiden:

A.



de Gemeente Leiden, (hierna ook te noemen: de  
gemeente)

rechtsgeldig vertegenwoordigende en handelend ter  
uitvoering van de besluiten van het College van  
Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leiden de  
dato:

- I. drie mei negentienhonderdzevenentachtig nummer  
94.0502, genomen krachtens het raadsbesluit van  
zestien maart negentienhonderdzevenentachtig  
nummer 044 en het besluit van het College van  
Burgemeester en Wethouders van zesentwintig mei  
negentienhonderdzevenentachtig nummer 1408;
- II. vierentwintig mei negentienhonderdvierennegentig-  
nummer 94.0540, genomen krachtens  
a. het eerdere besluit van het College van  
Burgemeester en Wethouders van vijftwintig

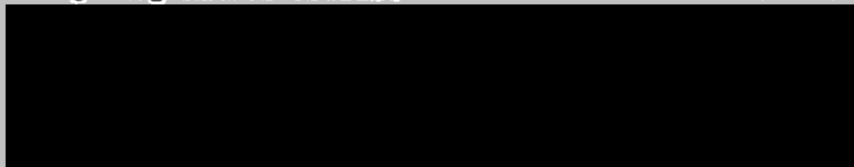
915 =

Hyp-4



- september negentienhonderdzevenentachtig -----  
 nummer 2619 en het raadsbesluit van zestien ----  
 maart negentienhonderdzevenentachtig nummer ----  
 44; -----
- b. het raadsbesluit van eenentwintig november ----  
 negentienhonderdachtentachtig nummer 214; -----
- c. het eerdere besluit van het College van -----  
 Burgemeester en Wethouders van twaalf -----  
 september negentienhonderdnegenentachtig -----  
 nummer 2219 en het raadsbesluit van dertien ----  
 februari negentienhonderdnegenentachtig nummer -  
 21; -----
- d. het eerdere besluit van het College van -----  
 Burgemeester en Wethouders van twintig maart ---  
 negentienhonderdnegentig nummer 553 en het ----  
 raadsbesluit van vijf maart negentienhonderd- --  
 negentig nummer 21; -----
- e. het eerdere besluit van het College van -----  
 Burgemeester en Wethouders van tien september --  
 negentienhonderdeenennegentig nummer 1677 en ---  
 het raadsbesluit van zesentwintig maart -----  
 negentienhonderdeenennegentig nummer 39 -----  
 (laatstelijk gewijzigd bij besluit van elf ----  
 juni negentienhonderdeenennegentig nummer 91) --
- f. het raadsbesluit van vierentwintig maart -----  
 negentienhonderdtweennegentig nummer 30 -----  
 en de namens het College van burgemeester en ---  
 Wethouders verleende beschikking van twee- ---  
 twintig december negentienhonderdtweeen- -----  
 negentig nummer SH 004-92. -----
- III. zevenentwintig juni negentienhonderdvijfen- -----  
 negentig nummer 95.0614 -----

B. 1.



## Kadaster

2.

ten deze handelende in hun hoedanigheid van -----  
 respectievelijk voorzitter en secretaris van de -----  
 vereniging: -----

Titel, vestiging recht van erfpacht en registergoed -----

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden: -----

- dat de gemeente en de erfpachter op vijf april -----  
 negentienhonderdvierennegentig, twee mei negentien- -----  
 honderdvierennegentig en elf mei negentienhonderdvijf- --  
 ennegentig overeenkomsten zijn aangegaan tot het -----  
 verlenen door de Gemeente aan de erfpachter van rechten -  
 van erfpacht; -----

- dat ter uitvoering van deze overeenkomsten door de -----  
 Gemeente aan de erfpachter in erfpacht worden -----  
 uitgegeven, gelijk de erfpachter in erfpacht aanvaardt: -

I. enige percelen grond met een totale oppervlakte ----  
 van ongeveer zeventuizend tweehonderdzevenendertig -  
 vierkante meter (7.237 m<sup>2</sup>), gelegen te Leiden aan --  
 de Schubertlaan en het Strawinskypad deel -----  
 uitmakende van de kadastrale percelen gemeente -----  
 Leiden sectie 0 nummer 4710 (afkomstig van de -----  
 vervallen percelen gemeente Leiden sectie 0 -----  
 nummers 3346, 3352 en 4045) en nummer 4795 -----

3/12507

3

II. (afkomstig van het vervallen perceel gemeente -----  
 Leiden sectie O nummer 4708, dat weer afkomstig is -  
 van het vervallen nummer 4046), met de rechten van -  
 de erfpachter op de daarop gestichte opstallen, ----  
 plaatselijk bekend Strawinskypad 2 tot en met 132 --  
 en Schubertlaan 135 tot en met 143, een en ander ---  
 zoals schetsmatig met enkele streeparcering is -----  
 aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening ---  
 de dato negentien november negentienhonderdtweeen- -  
 negentig LM 1857, welke tekening ten blijke van ----  
 instemming door de comparanten getekend is; -----  
 enige percelen grond gelegen te Leiden in het -----  
 uitbreidingsplan Zijloever, ter gezamenlijke -----  
 grootte van ongeveer twintigduizend -----  
 eenhonderdzesenzeventig vierkante meter -----  
 (20.176 m2) deel uitmakende van de kadastrale -----  
 percelen gemeente Leiden sectie N nummers -----  
 1868, (afkomstig van het vervallen perceel -----  
 gemeente Leiden, sectie N nummer 1223), 1869 -----  
 (afkomstig van het vervallen perceel gemeente -----  
 Leiden sectie N nummer 1224), 1470, 1471, 1583, ----  
 1584, 1741 en 1839, met de rechten van de -----  
 erfpachter op de daarop gestichte opstallen, -----  
 plaatselijk bekend: -----  
 Toornvlietstraat 2 tot en met 42 (even nummers), ---  
 Steneveltpark 10 tot en met 34 (even nummers), ----  
 Javastraat 23 tot en met 45 (oneven nummers), en ---  
 90 tot en met 96 (even nummers), -----  
 Scheepswerf 1 tot en met 29 (oneven nummers) en 2 --  
 tot en met 74 (even nummers), -----  
 Zijloever 62 tot en met 80 (even nummers) en 82 ----  
 tot en met 104 (even nummers), -----  
 Van Heussenstraat 2 tot en met 62 (even nummers) ---  
 en 37 tot en met 59 (oneven nummers), -----  
 Bootstraat 1 tot en met 7 (oneven nummers) en 2 ----  
 tot en met 8 (even nummers), -----

9/12509

# Kadaster

*Voor wijziging v.w.s. percelen met. Leidsch. zie tekening IIII*

- 5 -

Steneveltpark 2 tot en met 8 (even nummers) en 1 ---  
 tot en met 59 (oneven nummers), -----  
 Sumatrastraat 53 tot en met 71 en 133 tot en met ---  
 153 (oneven nummers), -----  
 Atjehstraat 74 tot en met 84 (even nummers), -----  
 Versnijdenstraat 1 tot en met 19 (oneven nummers), -  
 Voorstraat 58 nummer 70 (even nummers), -----  
 een en ander zoals schetsmatig met enkele -----  
 streeparcering is aangegeven op de aan deze akte ---  
 gehechte tekeningen de dato negen oktober -----  
 negentienhonderdtweennegentig nummer LM 1843, de --  
 dato twaalf oktober negentienhonderdtweeen- -----  
 negentig nummer LM 1844, de dato twaalf oktober ---  
 negentienhonderdtweennegentig nummer LM 1845, de --  
 dato dertien oktober negentienhonderdtweeen- -----  
 negentig nummer LM 1845, en de dato tweentwintig -- m2 1876!!!  
 december negentienhonderddrieennegentig nummer ---  
 LV 1991, -----  
 en met enkele én kruisarcering zijn aangegeven op --  
 tekening de dato negen juni negentienhonderddrie- --  
 ennegentig nummer LV 1958, welke tekeningen ten ---  
 blijke van instemming door de comparanten zijn ----  
 getekend; -----

III. een perceel grond, ter grootte van ongeveer -----  
 tweehonderdachtentachtig vierkante meter (288 m2) --  
 deel uitmakende van het kadastrale perceel -----  
 gemeente Leiden sectie B nummer 1607, een en ander -  
 zoals schetsmatig met arcering is aangegeven op de -  
 aan deze akte gehechte tekening de dato negen -----  
 februari negentienhonderdvijfennegentig nummer ----  
 LV 2078, welke tekening ten blijke van instemming --  
 door de comparanten is getekend. -----

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat op --  
 deze uitgiften in erfpacht van toepassing zijn: -----

**A. Algemene Bepalingen** -----

Voor zover daarvan bij deze akte daarvan niet is -----

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

2  
-  
1  
2  
2  
1

9/12513 X

1

afgeweken zijn van toepassing de "Algemene Bepalingen -----  
voor de uitgifte in erfpacht van onroerende zaken door de -  
gemeente Leiden 1992", zoals deze zijn vastgesteld door ---  
de Raad van de gemeente Leiden op negen maart negentien- --  
honderddrieennegentig onder nummer 93.0010, welke -----  
algemene bepalingen zijn vastgelegd in een akte op eenen- -  
twintig april negentienhonderddrieennegentig verleden -----  
voor mr R. Meiners, notaris ter standplaats Leiden, welke -  
akte bij afschrift is ingeschreven ten Kantore van de -----  
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te -----  
's-Gravenhage op eenentwintig april negentienhonderddrie- -  
ennegentig in het register Hypotheken 4 deel 10462 -----  
nummer 1, hierna ook te noemen: Algemene Bepalingen 1992, -  
van welke Algemene Bepalingen de erfpachter verklaarde ----  
een exemplaar te hebben ontvangen en met de inhoud ervan --  
bekend te zijn. -----

Mede gelet op het bepaalde in de artikelen 5:85 en -----  
volgende van het Burgerlijk Wetboek wordt ten aanzien van -  
het bij deze gevestigde recht van erfpacht nog -----  
uitdrukkelijk in deze akte het navolgende overeengekomen: -

1. de erfpachter heeft niet het recht het erfpachtsrecht -  
op te zeggen. -----
2. het is de erfpachter niet toegestaan, noch tijdens de -  
duur van het erfpachtsrecht, noch bij het einde -----  
daarvan, de gebouwen, werken en beplantingen die door -  
hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht, weg -  
te nemen. -----
3. de erfpachter is zonder toestemming van de gemeente ---  
niet bevoegd de erfpacht geheel of gedeeltelijk over --  
te dragen of toe te delen. -----
4. de erfpachter is niet bevoegd de zaak, waarop het -----  
erfpachtsrecht rust, geheel of gedeeltelijk in -----  
ondererfpacht te geven. -----
5. de erfpachter is verplicht de gewone en buitengewone --  
lasten en herstellingen betreffende de zaak, waarop ---  
het erfpachtsrecht rust, te dragen en te verrichten. --

## Kadaster

- 7 -

ER  
⇒

- De erfpachter is niet verplicht, wanneer buitengewone -  
herstellingen nodig zijn, de gemeente van deze -----  
noodzakelijkheid kennis te geven. -----
6. Het erfpachtsrecht is eeuwigdurend. -----
7. De in erfpacht uitgegeven percelen worden door de ----  
gemeente in erfpacht geleverd en door de erfpachter ---  
in erfpacht aanvaard in de staat waarin deze zich op --  
heden bevinden met alle daarbij behorende rechten en --  
aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, -----  
heersende en lijdende erfdiensbaarheden en -----  
kwalitatieve verplichtingen, voorzover relevant en ----  
blijkend uit voorgaande titels en voorts vrij van ----  
hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan. -----
8. De gemeente geeft geen enkele garantie of vrijwaring, -  
behoudens die voor uitwinning. -----
9. Onder- of overmaat van de bij deze akte in erfpacht ---  
uitgegeven percelen grond, zal geen reden opleveren ---  
tot herziening van de hierna genoemde afkoopsommen ----  
en/of tot aanpassing van de vastgestelde -----  
grondwaarden. -----
10. Het recht om op grond van enige wettelijke -----  
bepalingen, in het bijzonder op grond van de -----  
artikelen 6:265 en 266 Burgerlijk Wetboek ontbinding --  
van de aan deze uitgiften in erfpacht ten grondslag ---  
liggende overeenkomsten te vorderen wordt -----  
uitdrukkelijk uitgesloten. -----
11. Alle kosten, waaronder begrepen de kosten van het ----  
opmaken van deze akte en de inschrijving daarvan in ---  
de openbare registers, verband houdende met de bij ----  
deze akte geconstateerde uitgiften in erfpacht, -----  
belastingen daaronder begrepen, zijn voor rekening ----  
van de erfpachter. -----
- B. bijzondere bepalingen** -----
- I. Met betrekking tot het hiervoor sub I omschreven ----  
registergoed gelden voorts nog de volgende -----  
bijzondere bepalingen: -----



1. De erfpachtscanon is voor een periode van ----- vijfenzeventig (75) jaren afgekocht, voor een ----- bedrag van een miljoen vijfhonderdnegeenen- ----- zeventigduizend tweehonderd gulden ----- (f. 1.579.200,00), welk bedrag gelijk is aan de --- grondwaarde inclusief de daarover verschuldigde --- omzetbelasting. -----
2. De periode van vijfenzeventig (75) jaren, ----- hiervoor sub 1 bedoeld, wordt geacht te zijn ----- ingegaan op een oktober negentienhonderdachten- --- tachtig (zijnde de eerste van de maand volgend op - de maand waarin de gemiddelde gereedkomingsdatum -- van de woningen is vastgesteld, welke ----- gereedkoming door Burgemeester en Wethouders van -- Leiden is gemeld bij het Hoofd Inspectie Dienst --- van de Volkshuisvesting in Zuid-Holland) en ----- eindigt mitsdien op eenendertig september twee- --- duizenddrieenzestig. -----
3. Erfpachter is jaarlijks aan de Gemeente een ----- vergoeding voor administratiekosten van het ----- Erfpachtsbedrijf van de Gemeente verschuldigd. --- Deze vergoeding bedraagt vijfenzeventig gulden --- (f. 75,00) per jaar exclusief omzetbelasting. --- De administratiekosten worden door de erfpachter -- eveneens afgekocht. -----
4. Het in erfpacht uitgegeven registergoed is ----- bestemd voor het hebben, exploiteren en ----- instandhouden van een complex van vierentachtig --- (84) woningen met toebehoren in de sociale ----- huursector. -----
5. Erfpachter is verplicht te dulden de aanwezigheid - van de zogenaamde Stadskabel (onderdeel van een --- centraal gemeentelijk antennesysteem) in het bij -- deze akte in erfpacht uitgegeven perceel grond. --- De ligging van gemelde kabel is op de genoemde --- tekening gemerkt LM 1857 aangegeven. -----

## Kadaster

- 9 -

Deze verplichting houdt mede in, dat de gemeente --  
 bevoegd is om de desbetreffende kabel te laten ----  
 inspecteren, onderhouden, herstellen en -----  
 vervangen, en voorts dat zowel bij het aanbrengen -  
 als, ingeval naar het oordeel van de gemeente ----  
 herstel- of vervangingswerkzaamheden dienen -----  
 plaats te vinden, de gemeente en door haar aan te -  
 wijzen derden toegang zullen hebben tot het in ----  
 erfpacht uitgegeven perceel grond met de nodige ---  
 vervoermiddelen, materialen en werktuigen, zulks --  
 op een in redelijk overleg met de erfpachter te ---  
 bepalen wijze, alsmede gebruik zullen kunnen -----  
 maken van een voor de uitvoering van de -----  
 werkzaamheden vereiste strook grond aan -----  
 weerszijden van het kabeltracé, waarbij de -----  
 gemeente jegens erfpachter verplicht is om de ----  
 grond, na de door of namens de gemeente krachtens -  
 dit artikel verrichte werkzaamheden, weer in de ---  
 oorspronkelijke geëgaliseerde staat te brengen. ---  
 Deze verplichting is een verplichting als bedoeld -  
 in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze ---  
 zal overgaan op degenen die het erfpachtsrecht ----  
 onder bijzondere titel zullen verkrijgen en zodat -  
 mede-gebonden zijn degenen die van de -----  
 rechthebbende een recht tot gebruik van het -----  
 registergoed hebben casu quo zullen verkrijgen. ---

II. Met betrekking tot het hiervoor sub II omschreven ----  
 registergoederen gelden voorts nog de volgende -----  
 bijzondere bepalingen: -----

1. De erfpachtscanon is voor een periode van -----  
 vijfenzeventig (75) jaren afgekocht, voor een ----  
 bedrag van vier miljoen eenhonderdvierennegentig- -  
 duizend negenennegentig gulden en tweeentachtig ---  
 cent (f. 4.194.099,82), welk bedrag gelijk is aan -  
 de nettowaarde van de grond die is toegerekend ----  
 aan de hierna sub 4 bedoelde tweehonderdvijfen- ---

- vijftig (255) woningen, inclusief de daarover -----  
verschuldigde omzetbelasting. -----
2. De periode van vijfenzeventig (75) jaren, -----  
hiervoor sub 1 bedoeld, wordt geacht te zijn -----  
ingegaan op een januari negentienhonderddrieen- ---  
negentig. -----
3. Erfpachter is jaarlijks aan de Gemeente een -----  
vergoeding voor administratiekosten van het -----  
Erfpachtsbedrijf van de Gemeente verschuldigd. ----  
Deze vergoeding bedraagt vijfenzeventig gulden ----  
(f. 75,00) per jaar exclusief omzetbelasting. -----  
De administratiekosten worden door de erfpachter --  
eveneens afgekocht. -----
4. De in erfpacht uitgegeven registergoederen zijn ---  
bestemd voor het hebben, exploiteren en -----  
instandhouden van tweehonderdvijfenvijftig (255) --  
woningen met toebehoren in de sociale huursector. -
5. De in erfpacht uitgegeven grond (bodemkwaliteit) --  
is in opdracht en voor rekening van de gemeente ---  
onderzocht en waar nodig gesaneerd. Rapporten -----  
hiervan liggen ter inzage bij de dienst Milieu en -  
Beheer, sector Milieu, afdeling Bodem, Chemie en --  
Geluid van de gemeente. Op basis van het -----  
voorgaande verklaart de gemeente hierbij dat de ---  
grond ten tijde van de start van de bouw van de ---  
desbetreffende woningen geschikt is bevonden voor -  
de desbetreffende bestemming. -----
6. Ten gunste van het perceel, kadastraal bekend -----  
gemeente Leiden, sectie N nummer 1839, voorzover --  
bij deze akte in erfpacht uitgegeven aan -----  
erfpachter en ten laste van de aan de gemeente in -  
volle eigendom verblijvende gedeelten van het -----  
kadastrale perceel gemeente Leiden, sectie N -----  
nummer 1839 (openbare grond), zoals met -----  
kruisarcering zijn aangegeven op de tekening -----  
LM 1846 (groot ongeveer één en -----

o.v.d.

## Kadaster

- 11

zesenzeventig/honderdste vierkante meter -----  
 (1,76 m<sup>2</sup>) wordt gevestigd de erfdienstbaarheid ----  
 inhoudende het recht tot het hebben, onderhouden --  
 en zonodig vervangen van de thans boven de met ----  
 kruisarcering aangegeven perceelsgedeelten -----  
 aanwezige bebouwing. -----

7. Ten gunste van de percelen, kadastraal bekend -----  
 gemeente Leiden, sectie N nummers 1584 en 1471, ---  
 voorzover bij deze akte in erfpacht uitgegeven ----  
 aan erfpachter en ten laste van de aan de -----  
 gemeente in volle eigendom verblijvende gedeelten -  
 van de kadastrale percelen gemeente Leiden, -----  
 sectie N nummers 1584 en 1471 (openbare grond), ---  
 zoals met kruisarcering zijn aangegeven op de -----  
 tekening LV 1991 (groot ongeveer -----  
 driehonderdvijftien vierkante meter (315 m<sup>2</sup>)) -----  
 wordt gevestigd de erfdienstbaarheid inhoudende ---  
 het recht tot het hebben, onderhouden en zonodig --  
 vervangen van de thans boven de met kruisarcering -  
 aangegeven perceelsgedeelten aanwezige bebouwing. -

III. Met betrekking tot het hiervoor sub III omschreven ---  
 registergoed gelden voorts nog de volgende -----  
 bijzondere bepalingen: -----

1. De erfpachtscanon is voor een periode van -----  
 vijfenzeventig (75) jaren afgekocht, voor een ----  
 bedrag van tachtigduizend gulden (f. 80.000,00), --  
 welk bedrag gelijk is aan de grondwaarde. -----
2. De periode van vijfenzeventig (75) jaren, -----  
 hiervoor sub 1 bedoeld, gaat heden in. -----  
 Vanaf een mei negentienhonderdvijfennegentig tot --  
 heden is een gebruiksvergoeding aan de gemeente ---  
 verschuldigd. -----
3. Erfpachter is jaarlijks aan de Gemeente een -----  
 vergoeding voor administratiekosten van het -----  
 Erfpachtsbedrijf van de Gemeente verschuldigd. ----  
 Deze vergoeding bedraagt vijfenzeventig gulden ----

- (f. 75,00) per jaar exclusief omzetbelasting. -----  
 De administratiekosten worden door de erfpachter --  
 eveneens afgekocht. -----
4. Het in erfpacht uitgegeven registergoed is -----  
 bestemd tot kantoorruimte van erfpachter en is ----  
 daartoe door erfpachter verbouwd overeenkomstig ---  
 de bescheiden die behoren bij de aan erfpachter ---  
 verleende bouwvergunning, welke vergunning is -----  
 gedateerd eenendertig mei negentienhonderdvieren- -  
 negentig en bij de gemeente is geregistreerd -----  
 onder nummer 930879. -----
5. De eenmalig te betalen vergoeding voor de op de ---  
 hierbij in erfpacht uitgegeven grond gevestigde ---  
 opstallen, als bedoeld in artikel 6.1 van de -----  
 Algemene Bepalingen 1992, bedraagt vijfen- -----  
 negentigduizend gulden (f. 95.000,00). -----
6. Met verwijzing naar het rapport van de besloten ---  
 vennootschap Instituut Geotechniek Nederland B.V. -  
 gedateerd dertien augustus negentienhonderdacht- --  
 entachtig en genummerd M 10.819, alsmede naar een -  
 brief met bijlagen van de besloten vennootschap ---  
 Lexmond Milieu-Adviezen B.V. gedateerd vijfen- ----  
 twintig januari negentienhonderdvierennegentig, ---  
 ref. E.885/TT, inhoudende de resultaten van de ----  
 gehouden bodemonderzoeken op onder andere de -----  
 hierbij uit te geven grond, verklaart de gemeente -  
 hierbij dat de betreffende lokatie, wat betreft ---  
 de bodemkwaliteit, geschikt is bevonden voor -----  
 Woningbouw. -----

**EIGENDOMSTITELS** -----

- Van het sub I omschreven registergoed verkreeg de -----  
 gemeente de eigendom: -----
- a. wat betreft het thans vervallen perceel gemeente ----  
 Leiden sectie O nummer 3346 door de overschrijving ---  
 ten hypotheekkantore te Leiden, thans de Dienst voor -  
 het kadaster en de openbare registers te -----

## Kadaster

- 13

- 's-Gravenhage, op negenentwintig april negentien- ----  
honderddrieenzestig in register Hypotheken 4 deel ----  
1837 nummer 98 van de eerste grosse van het vonnis ---  
tot onteigening in het belang van de -----  
volkshuisvesting, gewezen door de -----  
Arrondissementsrechtbank te 's-Gravenhage op eenen- --  
dertig januari negentienhonderddrieenzestig, in welk -  
vonnis staat vermeld dat de onteigening geschiedt ----  
vrij van alle lasten en rechten op het registergoed --  
rustende; -----
- b. wat betreft het thans vervallen perceel gemeente ----  
Leiden sectie O nummer 4046 door de overschrijving ---  
ten hypotheekantore te 's-Gravenhage, thans de -----  
Dienst voor het kadaster en de openbare registers te -  
's-Gravenhage, op vijftwintig oktober negentien- ---  
honderdvijftachtig in register Hypotheken 4 deel ---  
7265 nummer 23 van een afschrift van akte van -----  
transport op vierentwintig oktober negentienhonderd- -  
vijftachtig verleden voor mr S.M. Brandenburg, -----  
destijds notaris te Leiden, in welke akte kwijting ---  
voor de koopsom is verleend en afstand is gedaan van -  
het recht om ontbinding te vorderen krachtens het ----  
bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het ten ----  
tijde van die verkrijging geldende Burgerlijk -----  
Wetboek. -----
- c. wat betreft het thans vervallen perceel gemeente ----  
Leiden sectie O nummer 4054 door de overschrijving ---  
ten hypotheekantore te Leiden, thans de Dienst voor -  
het kadaster en de openbare registers te -----  
's-Gravenhage, op zesentwintig september negentien- --  
honderdnegeenvijftig in register Hypotheken 4 deel --  
1722 nummer 32, van een afschrift van een akte van ---  
transport op achttien september negentienhonderd- ----  
negeenvijftig verleden voor de plaatsvervanger van --  
J.C. van Eck, destijds notaris te Leiden, in welke ---  
akte kwijting voor de koopsom is verleend en afstand -

is gedaan van het recht om ontbinding te vorderen ----  
 krachtens het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 --  
 van het ten tijde van die verkrijging geldende -----  
 Burgerlijk Wetboek. -----

Het perceel is belast met een zakelijk recht als ----  
 bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de -----  
 Belemmeringenwet Privaatrecht, gevestigd krachtens ---  
 onderhandse akte van januari negentienhonderdvijfen-  
 vijftig in deel 99 folio 79 nummer 2774, -----  
 overgeschreven ten hypotheekkantore te Leiden, thans -  
 de Dienst voor het kadaster en de openbare registers -  
 te 's-Gravenhage, op vierentwintig januari -----  
 negentienhonderdvijfenvijftig in register Hypotheken -  
 4 deel 1614 nummer 123, welke akte werd -----  
 gerectificeerd bij onderhandse akte van rectificatie -  
 van drieentwintig maart negentienhonderdvijfen- ----  
 vijftig, geregistreerd te 's-Gravenhage op achttien --  
 mei negentienhonderdvijfenvijftig in deel 81 folio ---  
 14 nummer 425, overgeschreven ten hypotheekkantore ---  
 te Leiden, thans de Dienst voor het kadaster en de ---  
 openbare registers te 's-Gravenhage, op drie juni ----  
 negentienhonderdvijfenvijftig in register Hypotheken -  
 4 deel 1621 nummer 147. -----

- Van de sub II omschreven registergoederen verkreeg de ---  
 gemeente de eigendom: -----

- a. voor wat betreft de percelen gemeente Leiden sectie --  
 N nummers 1223 en 1224 door de overschrijving ten ----  
 hypotheekkantore te 's-Gravenhage, thans de Dienst ---  
 voor het kadaster en de openbare registers te -----  
 's-Gravenhage, op zevenentwintig maart negentien- ----  
 honderdzevenentachtig in register Hypotheken 4 deel --  
 7818 nummer 38, van een afschrift van een akte van ---  
 transport op zesentwintig maart negentienhonderd- ----  
 zevenentachtig verleden voor mr R. Meiners, notaris --  
 te Leiden, in welke akte kwijting voor de koopsom is -  
 verleend en afstand is gedaan van het recht om -----



## Kadaster

- 15

- ontbinding te vorderen krachtens het bepaalde in de --  
 artikelen 1302 en 1303 van het ten tijde van die ----  
 verkrijging geldende Burgerlijk Wetboek. -----
- b. voor wat betreft de percelen gemeente Leiden sectie --  
 N nummer 1470 door de overschrijving ten -----  
 hypotheekantore te 's-Gravenhage, thans de Dienst ---  
 voor het kadaster en de openbare registers te -----  
 's-Gravenhage, op achtentwintig oktober negentien- ---  
 honderddrieentachtig in register Hypotheken 4 deel ---  
 6570 nummer 3 van het afschrift van de akte van -----  
 transport op zevenentwintig oktober negentien- -----  
 honderddrieentachtig verleden voor de -----  
 plaatsvervanger van Jhr mr S.C. Roëll, destijds -----  
 notaris te Leiden, in welke akte kwijting voor de ----  
 koopsom is verleend en afstand is gedaan van het ----  
 recht om ontbinding te vorderen krachtens het -----  
 bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het ten ----  
 tijde van die verkrijging geldende Burgerlijk -----  
 Wetboek; -----
- c. voor wat betreft het perceel gemeente Leiden sectie --  
 N nummer 1471 door de overschrijving ten -----  
 hypotheekantore te 's-Gravenhage, thans de Dienst ---  
 voor het kadaster en de openbare registers te -----  
 's-Gravenhage, op vierentwintig maart negentien- -----  
 honderdtweentachtig in register Hypotheken 4 deel ---  
 6033 nummer 59, van een afschrift van een akte van ---  
 transport op drieentwintig februari negentien- -----  
 honderdtweentachtig verleden voor Jhr mr -----  
 S.C. Roëll, destijds notaris te Leiden, in welke ----  
 akte kwijting voor de koopsom is verleend en afstand -  
 is gedaan van het recht om ontbinding te vorderen ----  
 krachtens het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 --  
 van het ten tijde van die verkrijging geldende -----  
 Burgerlijk Wetboek. -----  
 In deze akte is het navolgende opgenomen: -----  
 "In dat verband wordt ten dezen speciaal verwezen ----

- "naar voormelde titel van aankomst, overgeschreven ---  
 "ten hypotheekantore te Leiden in deel 3132 nummer --  
 "1 waarin ondermeer woordelijk staat vermeld, -----  
 "voorzover thans nog van belang: -----  
 ""4. Bij deze worden gevestigd: -----  
 ""a. ten behoeve en ten laste van het verkochte en ---  
 "" het aan verkoper in eigendom verblijvende -----  
 "" gedeelte van voormeld kadastraal perceel nummer -  
 "" 1472 over en weer de erfdienstbaarheid van weg --  
 "" om over de thans bestaande uitwegen te komen en -  
 "" te gaan van en naar de Atjehstraat; -----  
 ""b. ten behoeve van het bij deze verkochte en ten ---  
 "" laste van het aan verkoper in eigendom -----  
 "" verblijvende gedeelte van voormeld kadastraal ----  
 "" perceel nummer 1472 de erfdienstbaarheid tot ----  
 "" het hebben en instandhouden van een LPG-tank op -  
 "" het lijdend erf alsmede het recht van weg over --  
 "" de thans bestaande toegangsweg bij gemelde -----  
 "" LPG-tank te komen met vrachtauto's en/of -----  
 "" tankauto's. -----  
 "" Het onderhoud van laatstbedoelde toegangsweg is -  
 "" geheel voor rekening van de eigenaar van het ----  
 "" heersend erf. -----  
 "" Het onderhoud van de sub a bedoelde -----  
 "" toegangswegen is voor rekening van de eigenaar --  
 "" op wiens eigendom de betreffende weg of -----  
 "" gedeelte weg ligt. -----  
 "" Bedoelde wegen mogen niet worden gebruikt als ---  
 "" parkeerterrein. -----  
 "" Voor het geval één van de eigenaren van de -----  
 "" heersende en lijdende erven zijn eigendom wenst -  
 "" af te scheiden zal hij dit niet eerder doen dan -  
 "" na vooraf verkregen toestemming van de -----  
 "" wederpartij." -----  
 d. voor wat betreft het perceel gemeente Leiden sectie --  
 N nummer 1583 door de overschrijving ten -----

## Kadaster

- 17

- hypothekantore te 's-Gravenhage, thans de Dienst ---  
 voor het kadaster en de openbare registers te -----  
 's-Gravenhage, op dertig november negentienhonderd- -  
 eenentachtig in register Hypotheken 4 deel 5946 -----  
 nummer 38, van een afschrift van een akte van -----  
 transport op zeventwintig november negentien- -----  
 honderdeenentachtig verleden voor jhr mr S.C. Roëll, -  
 voornoemd, in welke akte kwijting voor de koopsom is -  
 verleend en afstand is gedaan van het recht om -----  
 ontbinding te vorderen krachtens het bepaalde in de --  
 artikelen 1302 en 1303 van het ten tijde van die ----  
 verkrijging geldende Burgerlijk Wetboek. -----  
 De in die akte opgenomen verplichtingen ten behoeve --  
 van Gebroeders Van Hoeken's Houthandel is geëindigd --  
 aangezien deze onderneming is opgeheven; -----
- e. voor wat betreft het perceel gemeente Leiden sectie --  
 N nummer 1584 door de overschrijving ten -----  
 hypothekantore te 's-Gravenhage, thans de Dienst ---  
 voor het kadaster en de openbare registers te -----  
 's-Gravenhage, op vier augustus negentienhonderdzes- -  
 entachtig in register Hypotheken 4 deel 7565 nummer --  
 57, van een afschrift van een akte van transport op --  
 een augustus negentienhonderdzesentachtig verleden ---  
 voor mr R. Meiners, voornoemd, in welke akte -----  
 kwijting voor de koopsom is verleend en afstand is ---  
 gedaan van het recht om ontbinding te vorderen -----  
 krachtens het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 --  
 van het ten tijde van die verkrijging geldende -----  
 Burgerlijk Wetboek; -----
- f. voor wat betreft de percelen gemeente Leiden sectie --  
 N nummer 1741 en nummer 1839 deels door de -----  
 overschrijving ten hypothekantore te -----  
 's-Gravenhage, thans de Dienst voor het kadaster en --  
 de openbare registers te 's-Gravenhage, op een -----  
 augustus negentienhonderdtachtig in register -----  
 Hypotheken 4 deel 5539 nummer 65, van een afschrift --

van een akte van transport op eenendertig juli -----  
 negentienhonderdtachtig verleden voor W.J. -----  
 Scheltens, destijds notaris te Leiden, in welke akte -  
 kwijting voor de koopsom is verleend en afstand is ---  
 gedaan van het recht om ontbinding te vorderen -----  
 krachtens het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 --  
 van het ten tijde van die verkrijging geldende -----  
 Burgerlijk Wetboek, en deels door de overschrijving --  
 tenhypotheekantore te 's-Gravenhage, thans de -----  
 Dienst voor het kadaster en de openbare registers te -  
 's-Gravenhage, op drieëntwintig augustus negentien- --  
 honderdnegentig in register Hypotheken 4 deel 9179 ---  
 nummer 6, van een afschrift van een akte van -----  
 transport op twintig augustus negentienhonderd- -----  
 negentig verleden voor mr E.J.M.I. Kroeks, notaris ---  
 te Leiden, in welke akte kwijting voor de koopsom is -  
 verleend en afstand is gedaan van het recht om -----  
 ontbinding te vorderen krachtens het bepaalde in de --  
 artikelen 1302 en 1303 van het ten tijde van die ----  
 verkrijging geldende Burgerlijk Wetboek. -----

- Van het sub III omschreven registergoeder verkreeg de ---  
 gemeente de eigendom door de overschrijving ten -----  
 hypotheekantore te Leiden, thans de Dienst voor het ----  
 kadaster en de openbare registers te 's-Gravenhage, op --  
 vijftien september negentienhonderdeenenzeventig in ----  
 register Hypotheken 4 deel 2217 nummer 24 van het -----  
 afschrift van de akte van transport op veertien -----  
 september negentienhonderdeenenzeventig verleden voor ---  
 W.J. Scheltens, voornoemd, in welke akte kwijting voor --  
 de koopsom is verleend en afstand is gedaan van het -----  
 recht om ontbinding te vorderen krachtens het bepaalde --  
 in de artikelen 1302 en 1303 van het ten tijde van die --  
 verkrijging geldende Burgerlijk Wetboek. -----

**KWIJTING** -----

De gemeente verleent erfpachter kwijting voor de -----  
 afkoopsommen van de erfpachtscanon, de vergoeding voor de -

## Kadaster

- 19

aanwezige opstal, de gebruiksvergoeding en de afkoop van --  
de administratiekosten, waarvan blijkt uit een kwitantie --  
welke is ondertekend door een door de Raad der gemeente ---  
Leiden met inachtneming van het bepaalde in artikel 212 ---  
van de Gemeentewet daartoe aangewezen ambtenaar van de ----  
gemeente Leiden, welke kwitantie aan deze akte zal worden -  
gehecht. -----

**OVERDRACHTSBELASTING** -----

Terzake van eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting --  
wordt een beroep gedaan op de vrijstelling overdrachts- ---  
belasting als vervat in artikel 15 lid 1 sub o van de Wet -  
op belastingen van rechtsverkeer. -----

**VOLMACHTEN** -----

Van de bevoegdheid van de comparant sub A blijkt uit een --  
schriftelijke volmacht, welke volmacht aan mij, notaris, --  
genoegzaam is gebleken en aan deze akte is gehecht. -----

**DOMICILIEKEUZE** -----

De verschenen personen, verklaren voor de -----  
tenuitvoerlegging van deze akte en al haar gevolgen - ook -  
de fiscale - woonplaats te kiezen voor wat betreft de -----  
gemeente ten stadhuijze en voor wat betreft de andere -----  
partijen ten kantore van de bewaarder van deze akte. -----

De comparanten zijn aan mij, notaris, bekend. -----

De identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten --  
is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde -  
en daartoe bestemde documenten vastgesteld. -----

**WAARVAN AKTE** in minuut is verleden te Leiden -----  
op de datum in het hoofd dezer akte gemeld. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de ----  
verschenen personen hebben deze eenparig verklaard van de -  
inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op -----  
volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen, -----  
waarna deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door -  
de verschenen personen is ondertekend. -----

Vervolgens is deze akte om twaalf -----uur -----  
tweentig -----minuten door mij, notaris, -----

ondertekend. -----  
N.C. Vlasveld; J.G.P.J. Duivesteijn; H. Beij; -----  
H.M. Karstens-van Halsema. -----

**Uitgegeven voor Afschrift:**  
H.M. Karstens-van Halsema

De ondergetekende: mr Hendrina Magdalena Karstens-van Halsema, notaris ter standplaats Leiden, verklaart, dat het onroerend goed, bij vorenstaande akte vervreemd, in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8, noch in een voorstel ex artikel 6 van die wet.  
H.M. Karstens-van Halsema

De ondergetekende: mr Hendrina Magdalena Karstens-van Halsema, notaris ter standplaats Leiden, kantoorhoudende Plantsoen 25, 2311 KG Leiden, postadres Postbus 201, 2300 AB Leiden, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.





BEWARING:

LEIDEN

In bewaring genomen:

15 SEP. 1971

2212

24

46

Dagregister

De hypotheekbewaarder,

Deel 267 Nr. 1260

*Carson*

met  
zonder

vervolgblad

C

Aantekeningen:

*Leiden*

*13/797*

Heden, de veertiende september negentienhonderd een en zeventig, verschenen voor mij, Wieger Jan Scheltens, notaris binnen het arrondissement 's-Gravenhage ter standplaats Leiden, in tegenwoordigheid van de na te noemen getuigen:

de heer Nicolaas Adrianus Jacobus Rietbroek, notarisklerk, wonende te Roelofarendsveen; volgens zijn verklaring ten deze handelende als lasthebber van de coöperatieve vereniging "U.A. Centrale der Nederlandse Verbruikcoöperaties "Co-op Nederland"", gevestigd te Rotterdam, die deze lastgeving verstrekte als enig bestuurder van de te Leiden gevestigde coöperatieve vereniging: "Coöperatieve Verbruikvereniging U.A. "Co-op Rijnland"", en als zodanig die vereniging overeenkomstig het bepaalde bij artikel 19a van de statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende;

blijkende van deze lastgeving uit een onderhandse akte van volmacht, welke - na vooraf door de lasthebber in tegenwoordigheid van mij, notaris, en van de getuigen voor echt erkend en ten blijke daarvan door ons allen getekend te zijn - aan deze akte is vastgehecht.

TER ENE ZIJDE; en

waarnemend hoofd van de afdeling Grond- en Saneringsbedrijf der gemeente Leiden,

TER ANDERE ZIJDE.

De comparant ter ene zijde verklaarde, handelende als gemeld, onder verplichting tot vrijwaring wegens alle uitwinning en verdere stoornissen, alsmede vrij van hypotheek te hebben verkocht en mitsdien bij deze in volle en vrije eigendom over te dragen aan de Gemeente Leiden, voor en ten behoeve van welke gemeente de comparant ter andere zijde verklaarde, handelende als gemeld van de

te hebben gekocht en in eigendom aan te nemen:

het bedrijfspand met winkel- en kantooruimten en ondergrond, staande en gelegen aan de Korevaarstraat 30 te Leiden, kadastraal bekend als gemeente Leiden sectie E nummer 1607 groot acht aren een en dertig centiaren;

de verkoopster in eigendom aangekomen bij akte van verkoop en koop op zestien februari negentienhonderd een en dertig voor de destijds te Leiden gevestigde notaris M.G. Bon verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te Leiden op zeventien februari daaraanvolgende in deel 1194 nummer 138.

De comparanten verklaarden, dat deze verkoop en koop is geschied voor de som van

en voorts onder de navolgende

B E D I N G E N :

1. Het onroerend goed is verkocht en gekocht zodanig als het begrensd en gelegen is, met al wat daarop en daarin aard-, wortel- en nagelvast is, voorzover het aan de verkoopster toebehoort en



met al zodanige heersende en lijdende erfdienstbaarheden, vrijdommen, gemeenschappen, rechten en lasten als het thans geniet of waaraan het thans mocht onderworpen zijn en zonder dat de verkoper tot enige bijzondere vrijwaring terzake van dit een en ander of ook wegens verborgen gebreken van het verkochte zal gehouden zijn.

2. De koper kan het onroerend goed terstond in gebruik en genot aanvaarden, vrij van huur of andere gebruiksrechten.

De grond- en alle andere zakelijke lasten van het onroerend goed geheven of verschuldigd, zijn van heden af voor rekening van de koper.

3. Verschil tussen de werkelijke en de hierboven volgens de kadastrale legger opgegeven maat van het verkochte geeft geen grond tot het vorderen van een vermeerdering of vermindering van de overeengekomen koopprijs of van een vernietiging van de koop.

4. Ontbinding dezer overeenkomst op grond van het bepaalde bij de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek zal nimmer kunnen worden gevorderd.

5. De kosten en rechten op deze verkoop en koop en op de levering vallende, worden door de koper gedragen.

6. Partijen kiezen te dezer zake domicilie: de Gemeente Leiden tersecretarie dier gemeente en de verkoper ten kantore van de notaris, bewaarder der minute dezer akte.

Vervolgens verklaarde de comparant ter ene zijde, handelende als gemeld, voorschreven koopsom van de koper te hebben ontvangen en haar daarvoor volledig kwijting te verlenen zonder enig voorbehoud.

Waarvan akte, opgemaakt in minuut is verleden te Leiden, op datum in het hoofd dezer vermeld, in tegenwoordigheid van de heer Karel Sont, waarnemend-gemeente-ontvanger van Leiden, wonende te Leiden, en mejuffrouw Catharina Maria Develing, gemeente-ambtenaar wonende te Leiden, als getuigen, evenals de comparanten aan mij, notaris, bekend.

Onmiddellijk na voorlezing is deze akte ondertekend door de comparanten, de getuigen en door mij, notaris.

N.A.J. Rietbroek;

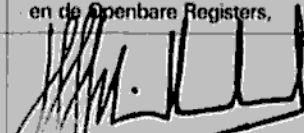
VOOR AFSCHRIFT:  
w.g. Scheltens.

De ondergetekende:

Wieger Jan Scheltens, notaris ter standplaats Leiden, wonende te Aerdenhout, verklaart dat dit afschrift eensluidend is met het hierbij ter overschrijving aangeboden stuk.

Leiden, 14 september 1971.

Scheltens

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers,	10462	1	1
DEN-HAAG	22-APR-1993 09:00		met 11 vervoerblad(en)		

MW

Aantekeningen:

Alg. Voorw

22/1 300 09.19 611-680108

20

**ALGEMENE BEPALINGEN UITGIFTE IN ERFPACHT**

Heden, eenentwintig april negentienhonderddrieënnegentig, verschenen voor mij, Meester René Meiners, notaris ter standplaats Leiden: -----  
 Mevrouw Mr Anne Marie Kluit, gemeente-ambtenaar, ---  
 wonende te Leiden (2312 NZ) aan de Langegracht 145,  
 geboren te 's-Gravenhage op dertien mei negentien-  
 honderdzestig, ongehuwd, -----  
 ten deze de publiekrechtelijke rechtspersoon de ---  
Gemeente Leiden, kantoorhoudende te Leiden (2311 ---  
 EJ) aan het Stadhuisplein 1, rechtsgeldig -----  
 vertegenwoordigende, daartoe aangewezen door de ---  
 Burgemeester van deze gemeente bij besluit de dato -  
 twaalf november negentienhonderdeenennegentig -----  
 krachtens het bepaalde bij het tweede lid van -----  
 artikel 78 der Gemeentewet. -----  
 De verschenen persoon, handelend als gemeld, -----  
 verklaarde dat de Raad van de gemeente Leiden bij --  
 besluit genomen op negen maart negentienhonderd- ---  
 drieënnegentig onder nummer 93.0010, heeft -----  
 vastgesteld de "Algemene Bepalingen voor de -----  
 uitgifte in erfpacht van onroerende zaken door de --  
 gemeente Leiden 1992", en dat deze luiden als -----  
 volgt: -----

**HOOFDSTUK I** -----

**ALGEMEEN** -----

**Artikel 1** -----

- 1.1 De uitgifte in erfpacht van onroerende zaken -  
 en (appartements-) rechten van de gemeente ---  
 vindt plaats nadat de Gemeenteraad een -----  
 daartoe strekkend besluit heeft genomen. -----
- 1.2 De Gemeenteraad kan besluiten de bevoegdheid -  
 tot de uitgifte in erfpacht van onroerende ---  
 zaken te delegeren naar Burgemeester en -----  
 Wethouders. In verband met het bepaalde in de  
 vorige zin kan - voor zover een dergelijk ---  
 delegatiebesluit is genomen - derhalve overal  
 waar "(de) Gemeenteraad" is vermeld ook -----  
 worden gelezen "Burgemeester en Wethouders". -
- 1.3 Het recht van erfpacht wordt gevestigd door --  
 de inschrijving van de notariële akte, waarin  
 het recht van erfpacht is vastgelegd casu quo  
 de inschrijving van het uittreksel daarvan in  
 de openbare registers. -----
- 1.4 Het recht van erfpacht wordt eeuwigdurend ---  
 gevestigd. -----

**Artikel 2** -----

- 2.1 De rechtsverhouding tussen de gemeente en de -  
 erfpachter wordt bepaald door de in artikel --  
 1.3 vermelde notariële akte. Deze notariële --

Hyp. 4

gr. 50

- akte verklaart van toepassing: -----
- a. deze Algemene Bepalingen en (eventueel) ---  
Aanhangsels; -----
- b. de wijzigingen en/of de aanvullingen op ---  
deze Algemene Bepalingen die worden -----  
vastgesteld en overeengekomen, -----  
overeenkomstig het bepaalde in artikel 3. -
- 2.2 Op alle plaatsen waarin in deze Algemene -----  
Bepalingen of de naar aanleiding daarvan op --  
te maken stukken wordt gesproken van -----  
"erfpachter" kan evenzeer "erfpachtster" -----  
worden bedoeld of gebruikt, danwel de -----  
meervoudsvorm van een van beiden, danwel een -  
combinatie daarvan. -----
- Artikel 3** -----
- 3.1 Indien de Gemeenteraad een daartoe strekkend -  
besluit heeft genomen, kunnen in de notariële  
akte houdende uitgifte in erfpacht bepalingen  
worden opgenomen, die een aanvulling op of ---  
een wijziging van deze Algemene Bepalingen ---  
inhouden. -----
- 3.2 Ingevolge het bepaalde in het eerste lid, is -  
de gemeente nimmer gebonden aan enige -----  
mondelinge of schriftelijke afspraak of -----  
toezegging, noch aan enige andere beslissing,  
waarvoor een besluit van de Gemeenteraad -----  
ontbreekt. -----
- VOOROVEREENKOMST - WAARBORG SOM** -----
- Artikel 4** -----
- 4.1 Een voorstel van Burgemeester en Wethouders --  
aan de Gemeenteraad tot uitgifte in erfpacht -  
van een onroerende zaak, dan wel - in geval --  
van de in artikel 1.2 gemelde delegatie - een  
besluit van Burgemeester en Wethouders tot ---  
uitgifte in erfpacht kan niet plaatsvinden ---  
dan nadat tussen een gegadigde en de gemeente  
een (voor-)overeenkomst is gesloten, zijnde --  
de overeenkomst die dient te leiden tot de ---  
vestiging van het recht van erfpacht, in -----  
welke overeenkomst - in het eerste geval, ----  
onder voorbehoud van goedkeuring door de -----  
Gemeenteraad - de rechtsverhouding is -----  
beschreven die zal (gaan) bestaan ter zake ---  
van de in erfpacht uit te geven onroerende ---  
zaak. -----
- 4.2 Bij een aanvraag tot uitgifte in erfpacht ----  
dient een opgave te worden verstrekt van het -  
voorgenomen gebruik van de grond en de -----  
eventueel daarop reeds gestichte of te stich-  
ten bebouwing. -----
- 4.3 Voordat Burgemeester en Wethouders (aan de ---  
Gemeenteraad voorstellen te) besluiten tot ---  
uitgifte in erfpacht, moet de gegadigde -----  
binnen vijf dagen nadat hij een (voor-)o- ----



- vereenkomst betreffende de uitgifte heeft ----  
 getekend, als waarborgsom voor de nakoming ---  
 van zijn/haar verplichting op een door de ge-  
 meente aan te geven wijze een bedrag in de ---  
 gemeentekas te storten, welk bedrag gelijk is  
 aan éénmaal de jaarlijkse canon; -----  
 voor zover op de in erfpacht uit te geven ----  
 grond opstallen zijn gesticht zal de -----  
 waarborgsom tevens omvatten tien procent van -  
 de hierna in artikel 6.1 genoemde éénmalige --  
 vergoeding die voor bedoelde opstallen aan de  
 gemeente zal dienen te worden voldaan. -----  
 De waarborgsom kan eveneens in de vorm van ---  
 een bankgarantie afgegeven worden. -----
- 4.4 De waarborgsom vervalt zonder verdere -----  
 ingebrekestelling aan de gemeente indien de --  
 gegadigde drie maanden na datum van het -----  
 raadsbesluit, waarin tot uitgifte in erfpacht  
 is besloten, niet heeft meegewerkt aan de ----  
 notariële akte houdende de uitgifte in -----  
 erfpacht een en ander onverminderd het recht -  
 van de gemeente op verdere schadevergoeding --  
 en/of nakoming en behoudens uitdrukkelijke ---  
 verlenging van voormelde termijn door Burge-  
 meester en Wethouders. -----
- 4.5 De waarborgsom wordt na het verlijden van de -  
 akte houdende de uitgifte in erfpacht, aan de  
 erfpachter terugbetaald, dan wel met de erf-  
 pachter verrekend. Over het bedrag van de ----  
 gestorte waarborgsom wordt door de gemeente --  
 geen rente vergoed. -----

**INGEBRUIKGEVING** -----**Artikel 5** -----

- 5.1 Ingebruikgeving kan geschieden vóórdát -----  
 vestiging van het recht van erfpacht heeft ---  
 plaatsgevonden; ingebruikgeving kan eerst ----  
 plaatsvinden nadat door de gemeente daarvan --  
 aan de betrokkene(n) schriftelijk mededeling -  
 is gedaan. -----
- 5.2 Tot ingebruikgeving voordat vestiging van het  
 recht van erfpacht heeft plaatsgevonden kan --  
 niet worden besloten en wordt door de ge- ----  
 meente niet de mededeling gedaan als bedoeld -  
 in artikel 5.1, dan nadat de in artikel 4.1 --  
 bedoelde (voor-)overeenkomst is gesloten en --  
 de in artikel 4.3 gemelde waarborgsom door de  
 gemeente is ontvangen. -----
- 5.3 Bij ingebruikgeving door de gemeente volgens -  
 dit artikel, kan door de gemeente een door de  
 gegadigde te betalen vergoeding worden -----  
 bedongen. Tevens kan de gemeente aan het ----  
 gebruik nadere voorwaarden of voorschriften --  
 verbinden. -----
- 5.4 Vanaf het tijdstip van ingebruikgeving/- -----

neming draagt de gegadigde aan wie de -----  
 onroerende zaak in gebruik gegeven is alle ---  
 lasten, risico's, rechten en verplichtingen, -  
 rustende op of verbonden aan de onroerende ---  
 zaak, als ware gegadigde (reeds) erfpachter, -  
 de vrijwaringsverplichting als gemeld in -----  
 artikel 7 daaronder begrepen. -----

#### **DE ONROERENDE ZAAK -----**

##### **Artikel 6 -----**

- 6.1 In het geval zich op de in erfpacht uit te ---  
 geven grond opstallen bevinden, dient de -----  
 gegadigde aan wie in erfpacht wordt -----  
 uitgegeven voor deze opstallen een door de ---  
 gemeente in redelijkheid vast te stellen -----  
 éénmalige vergoeding te voldoen, onverminderd  
 de daarover (eventueel) verschuldigde -----  
 belastingen. -----  
 Het bedrag van de éénmalige vergoeding dient -  
 te worden vermeld in de in artikel 4.1 -----  
 vermelde (voor-)overeenkomst. -----  
 Betaling van de éénmalige vergoeding dient te  
 hebben plaatsgevonden op het moment van -----  
 verlijden van de notariële akte houdende de --  
 uitgifte in erfpacht. -----
- 6.2 De grond met de daarop gestichte opstal(len) -  
 wordt in erfpacht uitgegeven in de staat, ----  
 waarin deze zich bevindt op het moment dat de  
 Gemeenteraad tot uitgifte besluit, dan wel ---  
 - indien dit eerder plaatsvindt - op het -----  
 moment waarop de gegadigde de onroerende zaak  
 op grond van het daaromtrent bepaalde in de --  
 (voor-)overeenkomst in gebruik mag nemen. ----
- 6.3 De uitgifte in erfpacht geschiedt vrij van ---  
 hypothecaire inschrijvingen, beslagen en ----  
 bevoorrechte schulden en met geen andere -----  
 bijzondere lasten en beperkingen dan die -----  
 welke door de erfpachter casu quo de -----  
 gebruiker bij de (voor) overeenkomst als -----  
 bedoeld in artikel 4 danwel de -----  
 ingebruikgeving als bedoeld in artikel 5 -----  
 uitdrukkelijk zijn aanvaard. -----
- 6.4 De erfpachter wordt geacht de grootte, vorm --  
 en bestemming van de onroerende zaak en van --  
 de aangrenzende percelen te kennen op het in -  
 het tweede lid bedoelde tijdstip. -----
- 6.5 De erfpachter kan geen aanspraak maken op ----  
 schadevergoeding of vermindering, -----  
 kwijschelding of teruggave van de canon -----  
 wegens het gehele of gedeeltelijke gemis van -  
 het genot van de onroerende zaak of door wel-  
 ke oorzaak dan ook, behoudens in die gevallen  
 dat de schade of het gemis van het genot -----  
 direct te wijten is aan de opzet of grove ----  
 nalatigheid van de gemeente. -----

**VRIJWARING DOOR DE ERFPACHTER** -----**Artikel 7** -----

- 7.1 De erfpachter of, ingeval van gebruikgeving -- als bedoeld in artikel 5: de gebruiker, is --- jegens de gemeente aansprakelijk voor de ---- schade van de gemeente, die na uitgifte in --- erfpacht is ontstaan door het gebruik of door verontreiniging van de in erfpacht uitgegeven zaak door de erfpachter. -----
- 7.2 De erfpachter of, in geval van gebruikgeving - als bedoeld in artikel 5: de gebruiker, ----- vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken -- van derden op vergoeding van schade die na de uitgifte in erfpacht is ontstaan door het --- gebruik of door verontreiniging van de ----- onroerende zaak. -----

**LASTEN EN BELASTINGEN** -----**Artikel 8** -----

- 8.1 Voor rekening van erfpachter komen alle ----- lasten en belastingen die worden geheven ten - aanzien van de onroerende zaak. Hieronder zij mede begrepen alle lasten en belastingen die - voldaan moeten worden door de eigenaar van de onroerende zaak. -----
- 8.2 Indien de gemeente lasten of belastingen als - bedoeld in het eerste lid heeft betaald, zal - zij zulks schriftelijk aan de erfpachter mee- delen. De erfpachter is verplicht binnen één - maand na verzending van deze kennisgeving het bedrag van de door de gemeente betaalde ----- lasten en belastingen aan de gemeente te ---- betalen. -----

**HOOFDELIJKHEID; ONDEELBAARHEID** -----**Artikel 9** -----

- 9.1 Indien het recht van erfpacht aan meer dan --- één (rechts-)persoon toekomt, is ieder van --- hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving van alle verplichtingen die met betrekking --- tot het recht van erfpacht tegenover de ----- gemeente moeten worden nageleefd. -----
- 9.2 De verplichtingen van de erfpachter tegenover de gemeente zijn, ook ten aanzien van zijn --- rechtverkrijgenden onder algemene of ----- bijzondere titel, ondeelbaar. -----
- 9.3 Indien het recht van erfpacht aan meer dan --- één (rechts-)persoon toekomt, dienen deze --- (rechts-)personen - zulks onverminderd het --- bepaalde in artikel 9.1 - één hunner aan te --- wijzen als hun vertegenwoordiger en stellen --- zij de Directie Grondzaken der gemeente ----- Leiden daarvan schriftelijk in kennis. ----- Wijziging van deze vertegenwoordiging berich- ten zij op gelijke wijze aan de Directie ---- Grondzaken. -----



De gemeente kan alle kennisgevingen, -----  
aanzeggingen en vorderingen met betrekking ---  
tot het recht van erfpacht rechtsgeldig aan --  
deze vertegenwoordiger doen of tegen hem ----  
instellen. -----

**WOONPLAATS** -----

**Artikel 10** -----

- 10.1 De erfpachter moet met betrekking tot het ----  
recht van erfpacht woonplaats kiezen en -----  
behouden ten kantore van een notaris met als -  
standplaats de gemeente Leiden. -----
- 10.2 De woonplaatskeuze moet worden gedaan bij de -  
akte houdende de vestiging van het recht van -  
erfpacht of, in geval van overgang van het ---  
recht van erfpacht, bij de verklaring die bij  
overgang moet worden opgemaakt volgens het ---  
bij deze Algemene Bepalingen behorende formu-  
lier A/92. -----
- 10.3 Een wijziging van de gekozen woonplaats -----  
binnen de gemeente Leiden moet terstond bij --  
aangetekende brief worden meegedeeld aan de --  
afdeling Grondzaken of worden opgenomen in de  
verklaring als bedoeld in het vorige lid. ----  
Zolang hieraan niet is voldaan, wordt de ----  
erfpachter of de verkrijger van het recht van  
erfpacht geacht woonplaats te hebben op de in  
het eerste lid bedoelde woonplaats en kunnen -  
alle opzeggingen, kennisgevingen, etcetera, --  
aldaar rechtsgeldig gedaan worden. -----

**KADASTRALE UITMETING** -----

**Artikel 11** -----

- 11.1 De gemeente draagt zorg voor afpaling van de -  
in erfpacht uit te geven onroerende zaak. ----
- 11.2 De kosten van de in artikel 11.1 genoemde ----  
werkzaamheden, alsmede de door de -----  
Landmeetkundige Dienst van het Rijkskadaster -  
in rekening te brengen kosten, komen ten ----  
laste van erfpachter. Deze kosten moeten door  
erfpachter worden betaald binnen een maand ---  
nadat deze kosten aan erfpachter in rekening -  
zijn gebracht. -----

**VORMVOORSCHRIFTEN** -----

**Artikel 12** -----

- 12.1 De uitgifte van grond in erfpacht, de -----  
splitsing van het recht van erfpacht in -----  
appartementsrechten of enige andere wijziging  
van het recht van erfpacht, de gehele of ----  
gedeeltelijke bezwaring van het recht van ---  
erfpacht met enig zakelijk recht (behoudens --  
het recht van hypotheek), de gehele of -----  
gedeeltelijke vervreemding van het recht van -  
erfpacht, alsmede de scheiding en deling van -  
het erfpacht tussen gezamenlijke -----  
rechthebbenden, moet geschieden bij notariële

- akte. Deze notariële akte dient te worden ----  
 verleden ten overstaan van een binnen de ----  
 gemeente Leiden standplaats hebbende notaris,  
 ter keuze van erfpachter. -----
- 12.2 Voor rekening van erfpachter komen alle ----  
 kosten, waaronder begrepen de notariële ----  
 kosten, verband houdende met de uitgifte ----  
 (vestiging), de gehele of gedeeltelijke ----  
 wijziging, de gehele of gedeeltelijke over- --  
 gang (vervreemding), de scheiding en deling --  
 en de splitsing van het recht van erfpacht. --
- 12.3 Aan de afdeling Grondzaken moet op kosten van  
 de erfpachter binnen drie maanden na de ----  
 betreffende notariële akte een gewaarmerkt ---  
 afschrift of uittreksel worden toegezonden ---  
 van de akten als bedoeld in het eerste lid. --

**DESKUNDIGEN** -----**Artikel 13** -----

- 13.1 De commissie van deskundigen (hierna te ----  
 noemen: de commissie), genoemd en optredende -  
 op grond van deze Algemene Bepalingen, zal ---  
 bestaan uit drie leden. -----
- 13.2 Telkens wanneer ingevolge deze Algemene ----  
 Bepalingen deskundigen moeten worden ----  
 aangewezen, benoemen de erfpachter en de ----  
 gemeente ieder een deskundige binnen twee ---  
 maanden nadat de aanleiding voor het vragen --  
 van een rapport van deskundigen is ontstaan. -  
 De beide aldus aangewezen deskundigen ----  
 benoemen een derde deskundige. De deskundigen  
 mogen in generlei dienstbetrekking en in ----  
 generlei familiebetrekking staan tot de ----  
 erfpachter, de gemeente of de ingeschreven ---  
 hypotheekhouder(s). -----
- 13.3 De aanwijzing van een deskundige door een der  
 partijen wordt schriftelijk ter kennis ----  
 gebracht van de ander. -----  
 Van de aanwijzing van de derde deskundige ----  
 wordt door de commissie schriftelijk kennis --  
 gegeven aan de erfpachter en aan de gemeente.
- 13.4 Indien de aanwijzing van de derde deskundige -  
 op de wijze als in lid 2 is aangegeven niet --  
 binnen vier maanden, nadat de aanleiding van -  
 het vragen van een rapport van deskundigen is  
 ontstaan, heeft plaatsgehad, zal de derde ----  
 deskundige op verzoek van de meest gerede ---  
 partij worden benoemd door de kantonrechter --  
 te Leiden. -----
- 13.5 Indien een of beide partijen geen deskundige -  
 hebben aangewezen binnen twee maanden, nadat -  
 de aanleiding voor het vragen van een rapport  
 van deskundigen is ontstaan, zal benoeming ---  
 van deze deskundige en de derde deskundige ---  
 casu quo de drie deskundigen op verzoek van --

- de meest gereede partij plaatsvinden door de --  
kantonrechter te Leiden. -----
- 13.6 a. Binnen zes maanden nadat de commissie ----  
schriftelijke kennisgeving heeft gedaan ---  
aan de erfpachter en aan de gemeente -----  
omtrent de volledige samenstelling van de -  
commissie, dient de commissie rapport uit -  
te brengen. -----
- b. De commissie moet zich bij het opstellen --  
van het rapport houden aan het bepaalde in  
deze Algemene Bepalingen. -----
- c. Het rapport van de commissie wordt door de  
commissie schriftelijk ter kennis gebracht  
aan de erfpachter, de ingeschreven -----  
hypotheekhouder(s) en de gemeente. De ----  
uitslag van dit rapport is voor alle -----  
partijen bindend. -----
- d. Indien eigenaar gebruik wenst te maken van  
de commissie van deskundigen voor het ----  
beslechten van een geschil wordt dit -----  
schriftelijk bericht aan de erfpachter. De  
erfpachter heeft de mogelijkheid om binnen  
één maand nadat hij deze schriftelijke ----  
berichtgeving heeft ontvangen kenbaar te --  
maken geen gebruik te willen maken van ----  
deze commissie van deskundigen en te -----  
kiezen voor de beslechting van het -----  
ontstane geschil door de volgens de wet --  
bevoegde rechter. -----
- 13.7 De commissie stelt tevens de verhouding vast -  
waarin partijen de kosten van de door de ----  
commissie in te dienen declaratie moeten ----  
dragen. -----
- 13.8 Indien binnen de in artikel 13.6.a gestelde --  
termijn het rapport van de commissie niet is -  
of niet kan worden uitgebracht, kunnen -----  
partijen in onderling overleg verlenging van -  
bedoelde termijn overeenkomen. Indien -----  
partijen hieromtrent geen overeenstemming ----  
kunnen bereiken, of de commissie ook na het --  
verstrijken van deze verlengde termijn nog ---  
geen rapport hebben uitgebracht, zal een ----  
nieuwe commissie van deskundigen worden -----  
samengesteld. -----
- Bij toepassing van de vorige alinea zijn de --  
leden 1 tot en met 7 van dit artikel van ----  
overeenkomstige toepassing. -----
- 13.9 Bij toepassing van het bepaalde in artikel ---  
13.8 zal de oude commissie zijn ontbonden. ---  
Partijen brengen dit gezamenlijk schriftelijk  
ter kennis aan de leden van die commissie. De  
oude commissie dient haar declaratie in bij --  
partijen, waarbij het bepaalde in lid 7 van --  
dit artikel van toepassing is. -----

**HYPOTHEEK** .....**Artikel 14** .....

Indien het recht van erfpacht en/of de daarop gestichte opstallen met hypotheek wordt (worden) bezwaard, zal de gemeente aan de houders van die hypotheek, die als zodanig staan ingeschreven in het hypotheekregister, de hierna in deze Algemene Bepalingen te noemen kennisgevingen richten. Onder zodanige hypotheekhouders worden verstaan die hypotheekhouders die op een tijdstip gelegen op veertien dagen vóór de dagtekening van de kennisgeving zijn ingeschreven in het openbare Hypotheekregister.

**HOOFDSTUK II** .....**DE CANON** .....**ALGEMEEN** .....**Artikel 15** .....

- 15.1 Indien aan de erfpachter de verplichting wordt opgelegd aan de gemeente een canon te betalen, wordt het bedrag van de canon in het besluit tot uitgifte vastgesteld.
- 15.2 De verplichting tot het betalen van de canon vangt aan op het tijdstip waarop de notariële akte wordt verleden.

**VASTSTELLING VAN DE CANON BIJ UITGIFTE** .....**Artikel 16** .....

- 16.1 De canon wordt bij uitgifte van grond berekend naar een percentage over de grondwaarde welke geldt omstreeks de dag waarop de in artikel 4 van deze Algemene Bepalingen genoemde (voor-)overeenkomst wordt getekend.

Het percentage is samengesteld uit de volgende onderdelen:

- a. een basispercentage, dat door Burgemeester en Wethouders wordt vastgesteld; dit percentage is gelijk aan de gemiddelde rentevoet van 25-jarige leningen met gelijke jaarlijkse aflossingen en halfjaarlijkse rentebetaling, gesloten bij de Bank van Nederlandsche Gemeenten in het kwartaal voorafgaand aan de dag waarop wilsovereenstemming inzake uitgifte in erfpacht wordt bereikt;
- b. een opslag ter vorming van een afschrijvingsreserve ad één/achtste procent (1/8%).
- 16.2 De canon wordt afgerond op het dichtstbijzijnde bedrag in hele guldens.

**AANPASSING VAN DE CANON** .....**Artikel 17** .....

- 17.1 Tijdens de duur van het recht van erfpacht wordt de canon met ingang van een januari van het zesde kalenderjaar ofwel met ingang van

- een januari van het zesentwintigste -----  
kalenderjaar, een en ander zoals overeen- ----  
gekomen in de erfpachtakte, sinds de dag ----  
waarop het recht van erfpacht notarieel is ---  
gevestigd en vervolgens steeds na vijf jaar, -  
respectievelijk steeds na vijfentwintig jaar, ---  
door Burgemeester en Wethouders aangepast. ---
- 17.2 Bij de aanpassing zoals bedoeld in lid 1 ----  
wordt het in artikel 16.1 onder a. bedoelde --  
percentage gewijzigd. Het nieuwe percentage --  
is gelijk aan de gemiddelde rentevoet van ---  
vijfentwintig-jarige leningen met gelijke ----  
jaarlijkse aflossingen en halfjaarlijkse ----  
rentebetaling, gesloten bij de Bank van -----  
Nederlandsche Gemeenten in het kwartaal -----  
voorafgaande aan het eerste kalenderjaar -----  
waarvoor de aangepaste canon gaat gelden. ----
- 17.3 De aangepaste canon wordt afgerond op het ----  
dichtstbijzijnde bedrag in hele guldens. -----
- 17.4 Ten minste drie maanden voor de aanvang van --  
elke vijfjarige of vijfentwintigjarige -----  
periode, een en ander zoals overeengekomen in  
de erfpachtakte als bedoeld in het eerste ----  
lid, moet van het voornemen tot aanpassing ---  
als bedoeld in het eerste lid bij -----  
aangetekende brief kennis worden gegeven aan -  
de erfpachter. -----
- PERIODIEKE WIJZIGING VAN DE CANON -----**
- Artikel 18 -----**
- 18.1 Per een januari van het zesenzeventigste ----  
kalenderjaar sinds de dag waarop het recht ---  
van erfpacht notarieel is gevestigd en -----  
vervolgens steeds na vijfenzeventig jaar, ----  
wordt de canon gewijzigd door Burgemeester en  
Wethouders door de grondwaarde aan te passen -  
aan de alsdan voor soortgelijke gronden -----  
geldende prijzen. -----
- 18.2 De gewijzigde canon wordt afgerond op het ----  
dichtstbijzijnde bedrag in hele guldens. -----
- 18.3 Ten minste zes maanden voor de aanvang van ---  
het eerste kalenderjaar waarvoor de -----  
gewijzigde canon gaat gelden, moet van het ---  
voornemen tot wijziging als bedoeld in het ---  
eerste lid bij aangetekende brief kennis ----  
worden gegeven aan erfpachter en aan de -----  
eventuele hypotheekhouder. -----
- 18.4 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen -  
met de nieuwe grondwaarde, doet hij hiervan --  
binnen twee maanden na ontvangst van de in ---  
het voorgaande lid bedoelde kennisgeving bij -  
aangetekende brief mededeling aan -----  
Burgemeester en Wethouders. -----
- 18.5 Na ontvangst van de mededeling van de -----  
erfpachter als bedoeld in het vorige lid zal -

de nieuwe grondwaarde met inachtneming van ---  
 het bepaalde in lid 1, worden vastgesteld ----  
 door de commissie van deskundigen. Met -----  
 betrekking tot de dan te volgen procedure is -  
 het bepaalde in artikel 13 van de Algemene ---  
 Bepalingen van toepassing. -----

**INCIDENTELE WIJZIGING VAN DE CANON -----**

**Artikel 19 -----**

- 19.1 Wijziging van de canon kan ook plaatsvinden --  
 in de volgende gevallen: -----
- a. indien een met toestemming van -----  
 Burgemeester en Wethouders veranderd -----  
 gebruik van de grond en/of opstallen naar -  
 het oordeel van Burgemeester en Wethouders  
 daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang  
 van de datum van verandering in gebruik; --
  - b. indien een met toestemming van -----  
 Burgemeester en Wethouders gerealiseerde --  
 wijziging van de opstallen zelf en/of met -  
 toestemming van Burgemeester en Wethouders  
 opgerichte nieuwe bebouwing naar het -----  
 oordeel van Burgemeester en Wethouders ----  
 daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang  
 van de datum waarop de betreffende -----  
 bouwvergunning is verleend. -----
- 19.2 Bij de in lid 1 bedoelde wijziging wordt de --  
 canon gewijzigd zowel door vaststelling van --  
 het in artikel 16.1 onder a. bedoelde -----  
 percentage als door vaststelling van de -----  
 grondwaarde op de wijze als bedoeld in -----  
 artikel 18.1 van deze Algemene Bepalingen. ---
- 19.3 De gewijzigde canon wordt afgerond op het ----  
 dichtstbijzijnde bedrag in hele guldens. -----
- 19.4 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen -  
 met de nieuwe grondwaarde, doet hij hiervan --  
 binnen twee maanden na ontvangst van -----  
 desbetreffende beslissing bij aangetekende --  
 brief mededeling aan Burgemeester en -----  
 Wethouders. -----
- 19.5 Na ontvangst van de mededeling van de -----  
 erfpachter als bedoeld in het vorige lid zal -  
 de nieuwe grondwaarde, met inachtneming van --  
 het bepaalde in lid 2, worden vastgesteld ----  
 door de commissie van deskundigen. Met -----  
 betrekking tot de dan te volgen procedure is -  
 het bepaalde in artikel 13 van deze Algemene -  
 Bepalingen van toepassing. -----
- 19.6 Wordt de canon gewijzigd op grond van een der  
 omstandigheden als omschreven in lid 1 dan ---  
 geschieden de daarna volgende aanpassingen ---  
 van de canon als bedoeld in artikel 17 -----  
 telkenmale per de eerste dag van elke periode  
 van vijf kalenderjaren sinds de dag waarop de  
 betreffende omstandigheid plaatsvond. De -----



eerstvolgende wijziging van de canon als -----  
 bedoeld in artikel 18 geschiedt evenzo per ---  
 één januari van het zesenzeventigste -----  
 kalenderjaar sinds de dag waarop de -----  
 desbetreffende omstandigheid plaatsvond. ----

**AFKOOP VAN DE CANON** -----

**Artikel 20** -----

- 20.1 Burgemeester en Wethouders kunnen met de -----  
 erfpachter overeenkomen dat de verschuldigde -  
 canon ineens en bij vooruitbetaling voor een -  
 periode van vijfenzeventig jaar door -----  
 erfpachter zal worden voldaan. Het in dat ---  
 geval door de erfpachter te betalen bedrag is  
 gelijk aan de op dat moment geldende waarde --  
 van de grond. -----
- 20.2 De vooruitbetaling bedoeld in lid 1 van dit --  
 artikel, wordt geconstateerd bij onderhandse -  
 akte dan wel bij notariële akte, welke akte --  
 de gemeente doet overschrijven in de daartoe -  
 bestemde Openbare Registers. Alle hieraan ----  
 verbonden kosten komen voor rekening van erf-  
 pachter. -----
- 20.3 a. Erfpachter kan Burgemeester en Wethouders -  
 verzoeken om een overeenkomst tot afkoop --  
 van de canon aan te gaan. Dit verzoek -----  
 dient schriftelijk te geschieden. -----  
 Burgemeester en Wethouders zijn gehouden --  
 binnen twee maanden na ontvangst van dit --  
 verzoek erfpachter schriftelijk in kennis -  
 te stellen van hun beslissing, bij gebreke  
 waarvan erfpachter binnen een maand na ----  
 afloop van de genoemde termijn van twee ---  
 maanden, bij de Commissie voor de Beroep- -  
 en Bezwaarschriften van de gemeente Leiden  
 voorziening kan vragen. -----
- b. Tegen een weigering van Burgemeester en ---  
 Wethouders om een overeenkomst tot afkoop -  
 van de canon aan te gaan, kan de -----  
 erfpachter binnen een maand na ontvangst --  
 van de beslissing van Burgemeester en -----  
 Wethouders bij de Commissie voor de Beroep-  
 en Bezwaarschriften van de gemeente -----  
 Leiden voorziening vragen. -----
- c. De behandeling van de krachtens artikel ---  
 31.3, sub a en sub b bij evenvermelde -----  
 Commissie voor de Beroep- en -----  
 Bezwaarschriften, geschiedt zoveel -----  
 mogelijk overeenkomstig de verordening op -  
 deze commissie. -----
- 20.4 In geval van beëindiging van het recht van ---  
 erfacht, volgens het bepaalde in de -----  
 artikelen 34, 36 en 37 van deze Algemene ----  
 Bepalingen heeft de erfpachter recht op -----  
 terugbetaling van een evenredig gedeelte van -

- 20.5 het vooruitbetaalde bedrag als bedoeld in ----  
 artikel 20.1 van deze Algemene Bepalingen. ---  
 In geval de erfpachter de canon heeft -----  
 afgekocht op de wijze zoals voorzien in dit --  
 artikel, dan zal het bepaalde in de -----  
 artikelen 17 en 18 van deze Algemene -----  
 Bepalingen, gedurende de periode waarvoor de -  
 canon is afgekocht, geen toepassing vinden. --

**ADMINISTRATIEKOSTEN** -----**Artikel 21** -----

- 21.1 De erfpachter is, met ingang van het moment --  
 van de notariële vestiging van het recht van -  
 erfpacht, aan de gemeente jaarlijks een ver- -  
 goeding voor de administratiekosten van het --  
 Erfpachtsbedrijf van de gemeente -----  
 verschuldigd; -----
- 21.2 a. Het sub 1 van dit artikel genoemde bedrag -  
 van de administratiekostenvergoeding, -----  
 wordt telkens om de vijf jaar, te rekenen -  
 vanaf negentienhonderdnegentig, door de ---  
 Raad herzien en opnieuw vastgesteld. -----  
 b. Bij de herziening en het opnieuw -----  
 vaststellen van dat bedrag door de Raad ---  
 zullen als administratiekosten van het ----  
 Erfpachtsbedrijf worden beschouwd het ----  
 gemiddelde van de werkelijke admi- -----  
 nistratiekosten van het Erfpachtsbedrijf --  
 op basis van de vastgestelde -----  
 jaarrekeningen van het Erfpachtsbedrijf ---  
 over de afgelopen vijf jaar. -----
- 21.3 Het door de Raad volgens het bepaalde in ----  
 artikel 21.2, sub a en sub b herziene en ----  
 opnieuw vastgestelde bedrag van de jaarlijkse  
 administratiekostenvergoeding, is de -----  
 erfpachter aan de gemeente verschuldigd per --  
 de eerstvolgende vervaldatum voor de -----  
 erfpachter tot betaling van deze jaarlijkse --  
 vergoeding, vallende na het besluit van de ---  
 Raad waarbij de administratiekostenvergoeding  
 is herzien en opnieuw is vastgesteld. -----
- 21.4 a. In geval van afkoop van de canon, als ----  
 bedoeld in artikel 20 van deze Algemene ---  
 Bepalingen, kan erfpachter eveneens de ---  
 betaling van de jaarlijkse -----  
 administratiekostenvergoeding afkopen voor  
 een periode die gelijk is aan de periode --  
 casu quo de resterende periode waarvoor de  
 canon is afgekocht. De afkoopperiode voor -  
 de betaling van de jaarlijkse vergoeding --  
 voor administratiekosten zal de -----  
 afkooptermijn van de canon niet mogen ----  
 overschrijden. -----  
 b. De afkoopsom van de betaling van de -----  
 jaarlijkse administratiekostenvergoeding --

bedraagt het over de afkoopperiode contant  
gemaakte bedrag van de op het moment van --  
afkoop geldende rente, zijnde de rente ----  
zoals die op dat moment door de gemeente --  
wordt gehanteerd bij de vaststelling van --  
canonbedragen. -----

- 21.5 In geval van afkoop van de jaarlijkse -----  
administratiekostenvergoeding zal gedurende --  
die afkoopperiode het bepaalde in -----  
artikel 21.2, sub a en sub b, alsmede het ----  
bepaalde in artikel 21.3, buiten toepassing --  
blijven. -----

**BETALINGSTERMIJN -----**

**Artikel 22 -----**

- 22.1 a. De canon moet worden betaald in -----  
halfjaarlijkse termijnen, bij -----  
vooruitbetaling, met dien verstande dat de  
canon door de gemeente moet zijn ontvangen  
op de eerste werkdag van januari en juli --  
van elk jaar. -----
- b. Voor zover de -----  
administratiekostenvergoeding niet is ----  
afgekocht volgens het bepaalde in artikel -  
21.4, sub a, van deze Algemene Bepalingen,  
moet het bedrag voor de -----  
administratiekostenvergoeding jaarlijks ---  
worden betaald, bij vooruitbetaling, met --  
dien verstande dat dit bedrag door de ----  
gemeente moet zijn ontvangen op de eerste -  
werkdag van de maand januari van elk jaar.
- 22.2 Over de periode vanaf het in artikel 15.2 ----  
gemelde tijdstip, tot aan de eerste dag van, -  
voor wat betreft de canon: het daaropvolgende  
nieuwe kalenderhalfjaar en voor wat betreft --  
de administratiekostenvergoeding: het -----  
daaropvolgende nieuwe kalenderjaar, worden de  
naar tijdsgelang verschuldigde canon en -----  
administratiekostenvergoeding apart in -----  
rekening gebracht en dienen door erfpachter --  
te worden betaald bij het verlijden van de ---  
notariële akte houdende de vestiging van het -  
recht van erfpacht. -----

**BETALINGEN -----**

**Artikel 23 -----**

- 23.1 De canon en al hetgeen aan de gemeente met ---  
betrekking tot het recht van erfpacht aan de -  
gemeente is verschuldigd, moet worden betaald  
in wettig Nederlands betaalmiddel zonder ----  
enige korting of schuldvergelijking, uit ----  
welken hoofde ook. -----
- 23.2 De erfpachter is verplicht de canon te -----  
betalen overeenkomstig de daartoe door de ---  
gemeente voor te schrijven -----  
betalingsinstructies. -----

**HOOFDSTUK III** -----**VERPLICHTINGEN EN VERBODSBEPALINGEN** -----**VERPLICHTINGEN VAN DE ERFPACHTER** -----**Artikel 24** -----

De erfpachter is verplicht: -----

- a. binnen de bij de uitgifte in erfpacht genoemde --  
termijn de bebouwing te hebben gerealiseerd en --  
de bebouwing in stand te houden, deze behoorlijk --  
te onderhouden en tijdig, waar nodig, te -----  
vernieuwen, als ook - bij geheel of gedeeltelijk --  
tenietgaan - ten spoedigste te (doen) herbouwen -  
of te (doen) herstellen; -----
- b. de onroerende zaak aan te wenden en te gebruiken --  
voor het doel en de bestemming, die in de -----  
erfpachtakte en/of in het op het moment van ----  
verlijden van de akte, houdende de uitgifte in --  
erfpacht vigerende bestemmingsplan zijn -----  
voorgeschreven; -----
- c. toe te laten, dat op, in, aan of boven de -----  
onroerende zaak palen, kabels, draden, -----  
isolatoren, muurrozetten, schakelkasten, -----  
leidingen, rioleringen en andere soortgelijke --  
voorwerpen voor openbare doeleinden door de ----  
gemeente en/of openbare nutsbedrijven worden ---  
aangebracht, onderhouden en vernieuwd. -----  
Burgemeester en Wethouders bepalen na overleg ---  
met de erfpachter waar voornoemde voorwerpen ----  
zullen worden aangebracht. De gemeente zal alle -  
directe schade, die ontstaat als gevolg van het -  
vorenstaande en die naar het oordeel van de ----  
gemeente niet ten laste van de erfpachter -----  
behoort te komen, te harer keuze op haar kosten -  
herstellen of aan de erfpachter vergoeden. Voor -  
het overige zal de gemeente niet aansprakelijk --  
zijn voor eventuele andere schade, die de -----  
erfpachter door het aanbrengen van deze -----  
voorwerpen mocht lijden; -----
- d. de onroerende zaak ten genoegen van Burgemeester --  
en Wethouders af te scheiden en afgescheiden te -  
houden van de openbare weg; -----
- e. de onroerende zaak zodanig te gebruiken, dat ----  
daarbij naar het oordeel van Burgemeester en ----  
Wethouders geen schade, gevaar of hinder in ----  
welke vorm dan ook wordt of kan worden -----  
veroorzaakt. De erfpachter is gehouden de in dit  
kader door Burgemeester en Wethouders te -----  
verstrekken aanwijzingen op te volgen. -----

**VERBODSBEPALINGEN** -----**Artikel 25** -----

25.1 Het is erfpachter niet geoorloofd: -----

- a. het recht van erfpacht op te zeggen; -----
- b. in het gebruik van de grond en opstallen --  
verandering te brengen zonder voorafgaande --  
schriftelijke toestemming van Burgemeester

- en Wethouders; in dat geval kan artikel ---  
19.1 toepassing vinden; -----
- c. het bedrijf tot de uitoefening waarvan de -  
grond met opstallen bestemd is, langer dan  
drie achtereenvolgende jaren buiten wer- --  
king te laten. -----
- 25.2 Aan de in lid 1, sub b, bedoelde toestemming -  
kunnen Burgemeester en Wethouders de hen ----  
nodig geachte voorwaarden verbinden, die zij -  
na afweging van belangen en/of in verband met  
de naleving van de aan het erfpachtsrecht ----  
verbonden verplichtingen noodzakelijk -----  
oordelen; Burgemeester en Wethouders zullen --  
de hier bedoelde toestemming niet op -----  
onredelijke gronden weigeren. -----
- 25.3 Onverminderd het in artikel 24, 25.1 en 25.2 -  
bepaalde zal, indien aan de eis van de -----  
gemeente tot herstel, verandering of -----  
verwijdering van hetgeen in strijd met in de -  
erfpachtakte vervatte bepalingen en voor- ----  
waarden is verricht of nagelaten, binnen de --  
door Burgemeester en Wethouders in een -----  
daartoe strekkende aanschrijving gestelde ----  
termijn niet wordt voldaan, de geëiste -----  
herstelling, verandering of verwijdering door  
of vanwege de gemeente kunnen geschieden op --  
kosten van de nalatige. -----

#### HOOFDSTUK IV -----

#### OVERGANG, VERVREEMDING EN SPLITSING VAN HET RECHT -- VAN ERFPACHT -----

#### OVERGANG VAN HET RECHT VAN ERFPACHT -----

#### Artikel 26 -----

In geval van gehele of gedeeltelijke overgang van --  
het recht van erfpacht onder algemene titel, -----  
behoudens in het geval dat het recht van erfpacht --  
onderdeel uitmaakt dan wel uit gaat maken van enige  
gemeenschap van goederen waarin een erfpachter is --  
gehuwd of te eniger tijd zal huwen, moeten de -----  
rechtverkrijgenden de afdeling Grondzaken hiervan --  
in kennis stellen binnen zes maanden na de dag van -  
overgang van het recht van erfpacht. De -----  
kennisgeving aan de afdeling Grondzaken geschiedt --  
door middel van het bij deze Algemene Bepalingen ---  
behorende formulier A/92. Bij deze kennisgeving ----  
dient in het geval van overgang van het recht van --  
erfpacht onder algemene titel krachtens erfrecht, --  
tevens een verklaring van erfrecht te worden -----  
overgelegd. -----

#### VERVREEMDING VAN HET RECHT VAN ERFPACHT -----

#### Artikel 27 -----

- 27.1 Onder vervreemding van het recht van erfpacht  
wordt in deze Algemene Bepalingen verstaan de  
gehele of gedeeltelijke overdracht en/of de --  
vestiging van zakelijke rechten, behoudens ---

- het recht van hypotheek, alsmede de scheiding en deling van het recht van erfpacht tussen --  
gezamenlijke rechthebbenden. ....
- 27.2 De erfpachter is niet bevoegd geheel of ----  
gedeeltelijk te vervreemden zonder ----  
voorafgaande schriftelijke toestemming van --  
Burgemeester en Wethouders. Tegen het ----  
weigeren van toestemming is beroep mogelijk --  
bij de Commissie voor de Beroep- en ----  
Bezwaarschriften. De behandeling van dit ----  
beroepsschrift geschiedt zoveel mogelijk ----  
overeenkomstig de verordening op deze ----  
commissie. Burgemeester en Wethouders kunnen --  
aan de in de eerste zin genoemde toestemming -  
voorwaarden verbinden, waaronder die van ----  
financiële aard, welke voorwaarden zij na ----  
afweging van belangen of in verband met de --  
naleving van de aan het recht van erfpacht --  
verbonden verplichtingen noodzakelijk ----  
oordelen. ....
- 27.3 De nieuwe erfpachter alsmede zijn ----  
rechtsvoorgangers zijn hoofdelijk ----  
aansprakelijk voor de betaling van al hetgeen  
de vroegere erfpachter met betrekking tot het  
recht van erfpacht gedurende vijf ----  
voorafgaande jaren aan de gemeente opeisbaar -  
verschuldigd is. ....
- 27.4 In geval van gedeeltelijke vervreemding ----  
bepalen Burgemeester en Wethouders voordat --  
vervreemding kan plaatsvinden, op welke wijze  
de canon gesplitst zal worden. ....
- 27.5 De nieuwe erfpachter is verplicht binnen een -  
maand na de dag van verkrijging van het recht  
van erfpacht of een gedeelte daarvan de ----  
afdeling Grondzaken hiervan in kennis te ----  
stellen door middel van het bij deze Algemene  
Bepalingen behorende formulier A/92. Bij deze  
kennisgeving dient tevens een gewaarmerkt ----  
afschrift of een fotokopie van de ----  
overgeschreven notariële akte te worden ----  
overgelegd. ....

**VESTIGING RECHT VAN OPSTAL** ----  
**EN SPLITSING VAN HET RECHT VAN ERFPACHT IN** ----  
**APPARTEMENTSRECHTEN** ----  
**Artikel 28** ----

- 28.1 Erfpachter is niet bevoegd het recht van ----  
erfpacht te bezwaren met het zakelijk recht --  
van opstal, ondererfpacht en ----  
erfdienstbaarheid, noch is erfpachter bevoegd  
tot splitsing van het recht van erfpacht in --  
appartementenrechten, behoudens voorafgaande --  
schriftelijke toestemming van Burgemeester en  
Wethouders. Erfpachter zal bij zijn verzoek --  
om toestemming voor splitsing van het recht --



- van erfpacht in appartementsrechten, -----  
 Burgemeester en Wethouders afschriften -----  
 toezenden van de conceptakte van splitsing en  
 het daarbij behorende reglement. -----
- 28.2 Burgemeester en Wethouders kunnen aan hun ----  
 toestemming voorwaarden verbinden, waaronder -  
 die van financiële aard, welke voorwaarden ---  
 zij na afweging van belangen of in verband ---  
 met de naleving van de aan het recht van ----  
 erfpacht verbonden verplichtingen -----  
 noodzakelijk oordelen. Burgemeester en -----  
 wethouders zullen de in het vorige lid -----  
 bedoelde toestemming niet op onredelijke ----  
 grond weigeren. -----
- 28.3 Bij het verlenen van hun toestemming bepalen -  
 Burgemeester en Wethouders op welke wijze de -  
 canon gesplitst zal worden. -----
- 28.4 Onverminderd het ter zake van splitsing in ---  
 appartementsrechten bepaalde in het -----  
 Burgerlijk Wetboek zullen de navolgende -----  
 bepalingen in de akte van splitsing worden ---  
 opgenomen: -----
- a. iedere appartementseigenaar staat in voor -  
 de nakoming van alle verplichtingen, welke  
 verband houden met zijn aandeel in het ----  
 recht van erfpacht; -----
  - b. de gezamenlijke eigenaren zullen zich ----  
 verenigen in slechts één Vereniging van ---  
 Eigenaars; -----
  - c. de Vereniging van Eigenaars is mede- -----  
 aansprakelijk voor de nakoming van de ----  
 verplichtingen jegens de gemeente; -----
  - d. de Vereniging van Eigenaars is mede- -----  
 aansprakelijk voor de nakoming van de ----  
 verplichtingen van ieder van de -----  
 afzonderlijke appartementseigenaren, -----  
 indien en voor zover zij niet ten genoegen  
 van Burgemeester en Wethouders heeft -----  
 aangetoond, dat zij al het mogelijk heeft -  
 gedaan om nakoming te verkrijgen; -----
  - e. iedere wijziging van de akte van splitsing  
 of het daarbij behorende reglement, -----  
 behoeft de voorafgaande schriftelijke ----  
 goedkeuring van Burgemeester en -----  
 Wethouders, voor zover deze wijziging een -  
 directe of indirecte wijziging zou -----  
 inhouden van de bepalingen waaronder het --  
 recht van erfpacht oorspronkelijk is -----  
 uitgegeven, danwel een wijziging zou -----  
 inhouden - voor zover het het recht van ---  
 erfpacht betreft - van de voorwaarden als -  
 hiervoor in artikel 27.2 of 27.3 vermeld. -  
 Bij overtreding van dit beding zal de ----  
 gemeente - onverminderd het bepaalde in ---

hoofdstuk V - kunnen verlangen, dat zowel -  
de Vereniging van Eigenaars als ieder der -  
appartementseigenaren afzonderlijk -----  
volledig medewerken aan herstel van de ----  
akte van splitsing of het reglement in de -  
oude toestand. -----

**HOOFDSTUK V****WANPRESTATIE****WANPRESTATIE ALGEMEEN****Artikel 29**

- 29.1 De erfpachter zal in gebreke zijn door het --  
enkel verlopen van een voor een bepaalde ----  
prestatie vastgestelde termijn. Evenzeer zal -  
hij ingebreke zijn door het enkele feit, dat -  
hij een op hem rustende verplichting jegens --  
de gemeente niet nakomt, danwel enige -----  
verbodsbepaling overtreedt. -----
- 29.2 Onder wanprestatie wordt in dit verband ----  
verstaan het tekortschieten in de nakoming --  
van enige verplichting welke direct of -----  
indirect voor een der partijen bij de -----  
erfpachtovereenkomst op grond van deze -----  
Algemene Bepalingen het/de of de van -----  
toepassing verklaarde aanhangsel(s) geldt of -  
daarvan het gevolg is. -----

**RENTE****Artikel 30**

- 30.1 Indien de erfpachter de canon of enig ander --  
uit hoofde van de erfpachtovereenkomst door --  
hem aan de gemeente verschuldigd bedrag niet -  
op de vervaldag heeft betaald, is hij vanaf --  
de vervaldag de wettelijke rente over het ---  
openstaande bedrag verschuldigd. -----
- 30.2 Telkens wanneer de erfpachter gedurende een --  
jaar de wettelijke rente over enig openstaand --  
bedrag niet heeft betaald, is de gemeente ge-  
rechtigd de wettelijke rente over de -----  
ingevolge lid 1 verschuldigde rente aan hem --  
in rekening te brengen. -----

**BOETEBEDING****Artikel 31**

- 31.1 Indien de erfpachter enige verplichting die --  
voortvloeit uit de rechtsverhouding met de ---  
gemeente met betrekking tot het recht van ---  
erfpacht niet tijdig of niet behoorlijk -----  
nakomt, kunnen na herhaalde waarschuwing ----  
Burgemeester en Wethouders hem een boete ----  
opleggen van ten minste éénmaal het bedrag --  
van de jaarlijkse canon en ten hoogste ----  
vijfmaal het bedrag van de jaarlijkse canon, -  
te betalen binnen een door Burgemeester en --  
Wethouders te stellen termijn, onverminderd --  
het recht van de gemeente op de door hem te --  
vergoeden schade. -----

31.2 Een boete, als in lid 1 bedoeld, kunnen -----  
Burgemeester en Wethouders kwijschelden of, -  
indien deze reeds is betaald teruggegeven, ---  
indien daarvoor naar hun mening reden -----  
aanwezig is. -----

31.3 Tegen de oplegging van een boete, als bedoeld  
in lid 1, kan de erfpachter binnen twee -----  
maanden na ontvangst van de beslissing van ---  
Burgemeester en Wethouders bij de Commissie --  
voor de Beroep- en Bezwaarschriften van de ---  
gemeente Leiden voorziening vragen. De -----  
behandeling van dit beroepsschrift geschiedt -  
zoveel mogelijk overeenkomstig de verordening  
op de commissie. Het instellen van beroep ----  
schort de betalingsverplichting niet op. -----

#### **TOEREKENING VAN BETALINGEN -----**

##### **Artikel 32 -----**

Iedere betaling door de erfpachter strekt in de ----  
hierna te noemen volgorde tot voldoening van zijn --  
schulden aan de gemeente: -----

- a. de rente verschuldigd ingevolge artikel 30; -----
- b. de boetes verschuldigd ingevolge artikel 31; ----
- c. andere bedragen die de erfpachter ingevolge het -  
recht van erfpacht aan de gemeente verschuldigd -  
is anders dan de canon; -----
- d. de canon. -----

#### **HOOFDSTUK VI -----**

##### **EINDE ERFPACHT -----**

#### **ALGEMEEN -----**

##### **Artikel 33 -----**

33.1 Onverminderd het bepaalde terzake in het ----  
Burgerlijk Wetboek en met inachtneming van ---  
het bepaalde in artikel 25.1 van deze -----  
Algemene Bepalingen, eindigt het recht van ---  
erfpacht: -----

- a. door opzegging van het recht van erfpacht -  
zoals nader wordt geregeld in artikel 34; -
- b. doordat de erfpachter en de gemeente zulks  
in onderling overleg overeenkomen, in welk  
geval artikel 36 toepassing vindt; -----
- c. als de Gemeenteraad besluit dat, om -----  
dringende redenen die volgens zijn oordeel  
van algemeen belang zijn, de gemeente over  
de grond moet kunnen beschikken, een en ---  
ander zoals voorzien in artikel 37. -----

33.2 Zodra het recht van erfpacht is beëindigd, ---  
zal de gemeente zulks (doen) inschrijven in --  
de Openbare Registers. -----

#### **OPZEGGINGSBEVOEGDHEID VAN HET RECHT VAN ERFPACHT ---**

##### **Artikel 34 -----**

34.1 Indien de erfpachter: -----

- a. gedurende een periode van twee -----  
achtereenvolgende jaren in verzuim is de --  
canon te betalen; of -----

- b. in ernstige mate tekortschiet in de -----  
nakoming van zijn andere verplichtingen ---  
jegens de gemeente; -----
- dan stellen Burgemeester en Wethouders de ----  
erfpachter per aangetekende brief in de -----  
gelegenheid om binnen een daarbij aan te ----  
geven termijn van maximaal twee maanden -----  
alsnog zijn verplichtingen na te komen of de -  
gevolgen van de gepleegde overtreding weg te -  
nemen, een en ander met betaling van het -----  
bedrag, dat de erfpachter alsdan aan de -----  
gemeente schuldig mocht zijn. -----
- 34.2 Indien erfpachter binnen de in lid 1 genoemde  
termijn niet of slechts ten dele gevolg heeft  
gegeven aan de aanschrijving van Burgemeester  
en Wethouders kan de gemeenteraad besluiten --  
tot opzegging van het erfpachtsrecht op -----  
termijn van één maand. De opzegging geschiedt  
bij exploit. -----
- Het raadsbesluit kan mede omvatten het -----  
instellen van een vordering tot integrale ----  
vergoeding van alle aan de gemeente -----  
toekomstige bedragen, waaronder de aan de ----  
gerechtelijke procedure verbonden kosten. ----
- 34.3 Het vorenstaande laat onverlet het recht van -  
de gemeente op nakoming door de erfpachter ---  
van diens verplichtingen en op betaling van --  
alle ingevolge het recht van erfpacht door ---  
hem aan de gemeente verschuldigde bedragen. --
- 34.4 Burgemeester en wethouders stellen de -----  
hypotheekhouders(s) schriftelijk binnen 8 ----  
dagen in kennis van het in het tweede lid ----  
bedoelde raadsbesluit. De gemeente draagt ----  
zorg voor de inschrijving van de beëindiging -  
van het recht van erfpacht in de Openbare ----  
Registers. -----

**GEVOLGEN VAN DE OPZEGGING -----****Artikel 35 -----**

Indien het recht van erfpacht eindigt op de in het -  
vorige artikel bedoelde wijze, mag de erfpachter ---  
geen der opstallen wegnemen en wordt zijn aanspraak  
op vergoeding van de waarde geregeld op de wijze ---  
zoals in artikel 99 lid 1 van Boek 5 Burgerlijk ----  
Wetboek is bepaald met dien verstande dat de in ----  
voormeld artikel bedoelde waarde zal worden -----  
vastgesteld door een commissie van deskundigen als -  
bedoeld in artikel 13 van deze Algemene Bepalingen.

**BEËINDIGING DOOR MIDDEL VAN OVEREENKOMST -----****Artikel 36 -----**

De gemeente zal zonder toestemming van de -----  
hypotheekhouder(s) niet medewerken aan een -----  
beëindiging van het recht van erfpacht met -----  
wederzijds goedvinden, noch aan een afstand van het

recht van erfpacht door erfpachter of aan een -----  
andere wijze van beëindiging van het -----  
erfpachtsrecht, behoudens de gevallen van opzegging  
van het erfpachtsrecht bedoeld in de artikelen 34 --  
en 37 van deze algemene bepalingen. -----

**BEËINDIGING OP GROND VAN ALGEMEEN BELANG -----**  
**Artikel 37 -----**

37.1 Vanaf het vijfentwintigste jaar na -----  
aanvangsdatum van het recht van erfpacht kan -  
door een besluit van de Gemeenteraad het -----  
recht van erfpacht eenzijdig door de gemeente  
worden opgezegd indien de gemeenteraad dat ---  
wenselijk acht op grond van een dringende ----  
reden van algemeen belang. -----

37.2 Indien aan de Gemeenteraad een voorstel wordt  
gedaan om te besluiten het recht van erfpacht  
te doen eindigen volgens het bepaalde bij dit  
artikel, wordt daarvan aan de erfpachter en --  
aan de hypotheekhouder(s) kennis gegeven bij -  
deurwaardersexploit. Omtrent een zodanig ----  
voorstel neemt de Gemeenteraad geen -----  
beslissing, zolang niet ten minste een maand -  
sedert de kennisgeving is verstreken. -----

37.3 Wanneer de Gemeenteraad een besluit neemt als  
bedoeld is in het eerste lid, stelt hij -----  
tevens de dag vast, waarop het recht van ----  
erfpacht geëindigd is en de grond met de ----  
opstallen ter vrije beschikking van de -----  
gemeente gesteld moet zijn. Tussen de dag van  
het raadsbesluit en de dag waarop het recht --  
van erfpacht eindigt, moet een tijdsruimte ---  
van ten minste één jaar liggen. -----

37.4 De gemeente is bevoegd, indien het recht van -  
erfpacht eindigt volgens het bepaalde bij dit  
artikel, daarvan te doen blijken in de -----  
Openbare Registers, met verwijzing naar het --  
raadsbesluit en naar de krachtens dit artikel  
aan de erfpachter gedane kennisgeving. -----

**SCHADEVERGOEDING IN VERBAND MET BEËINDIGING OP -----**  
**GROND VAN ALGEMEEN BELANG -----**

**Artikel 38 -----**

38.1 Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd  
volgens het bepaalde in artikel 37 zal de ----  
gemeente de schade vergoeden, welke het -----  
gevolg is van het eindigen van dit recht, met  
dien verstande, dat niet zal worden vergoed --  
de waarde van hetgeen in strijd met enige ----  
bepaling of voorwaarde, vervat in de akte van  
uitgifte in erfpacht of in een akte houdende -  
wijziging van het recht van erfpacht, is ----  
gesticht, noch zal worden vergoed de -----  
bedrijfsschade, geleden ter zake van een ----  
bedrijf dat in strijd met enige bepaling of --  
voorwaarde, vervat in de akte van uitgifte of

- in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht, op de grond of in de daarop gestichte opstallen wordt uitgeoefend. De genoemde schade wordt bepaald op basis van de ten tijde van het desbetreffende raadsbesluit geldende tekst van de Onteigeningswet.
- 38.2 Indien ten aanzien van de vergoeding als bedoeld in het eerste lid tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen; met betrekking tot de dan te volgen procedure is van toepassing hetgeen is bepaald in artikel 13 van deze Algemene Bepalingen.
- 38.3 De gemeente keert de door deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit, na aftrek van hetgeen haar met betrekking tot het recht van erfpacht nog verschuldigd is.
- 38.4 Indien echter het recht van erfpacht met een recht van hypotheek is bezwaard, zal het ingevolge lid 3 uit te keren bedrag worden betaald aan de hypotheekhouder(s) tot maximaal het bedrag dat hem/hen ingevolge de hypotheekakte toekomt. Het eventueel daarna overblijvende bedrag van de schadevergoeding zal worden uitgekeerd aan de erfpachter, zulks na aftrek van hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht aan de gemeente nog verschuldigd is.
- 38.5 Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats zolang de grond en de opstallen niet ter vrije beschikking van de gemeente zijn gesteld.

**HOOFDSTUK VII****SLOTBEPALING****NIET TOEPASBAARHEID ENIGE BEPALING****Artikel 39**

Indien en voor zover in de rechtsverhouding tussen de gemeente en de erfpachter een bepaling geldt, die op grond van een rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan worden, blijven alle overige bepalingen onverminderd van kracht. De verschenen personen, verklaren voor de tenuitvoerlegging van deze akte en al haar gevolgen - ook de fiscale woonplaats te kiezen, voor wat betreft de gemeente ten stadhuize dier gemeente en voor wat betreft de andere partij ten kantore van de bewaarder van deze akte. De verschenen persoon, is mij, notaris, bekend.

**WAARVAN AKTE**

In minuut opgemaakt, is verleden te Leiden, op de datum als in het begin van deze akte vermeld. Nadat aan de verschenen persoon zakelijk de inhoud



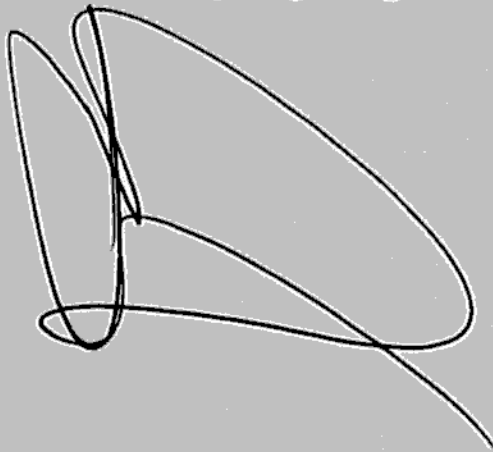
Aantekeningen:

van deze akte is opgegeven, heeft deze verklaard ---  
van de inhoud te hebben kennisgenomen en op -----  
volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.  
Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte ---  
door de verschenen persoon en mij, notaris, -----  
ondertekend. -----  
(w.g.:) A.M. Kluit, R. Meiners. -----

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.

(w.g.:) R. Meiners.

De ondergetekende, Mr Renée Meiners, notaris te  
Leiden, verklaart dat dit afschrift eensluidend is  
met het ter inschrijving aangeboden stuk.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

✓  
✓

# INSCHRIJVING ERFGOEDREGISTER LEIDEN

behorende bij B&W besluitnummer: 97.0878, datum: 14-10-1997  
(opgenomen in het register ingevolge artikel 2 van de Erfgoedverordening)

**Gemeentelijk monument**

**Monumentnummer: 1032**

---

## Huidige object adres(sen)

Adres	Postcode	Plaats	Locatie	Toestand
Korevaarstraat, 30	2311JV	Leiden		in gebruik

---

### Beknopte geschiedenis

Deze broodfabriek is in 1894 gebouwd en uitgebreid in 1910 naar ontwerp van de Leidse architect W.C. Mulder. In de cartouche op de gevel is te lezen dat deze fabriek vernoemd is naar de Romeinse godin van de landbouw, Ceres.

Broodfabrieken zijn in Nederland in de tweede helft van de negentiende eeuw opgekomen. De afschaffing van de 'broodzet-ting', waarbij de prijs van brood door het gemeentebestuur werd vastgesteld, droeg daar in belangrijke mate tot bij. Daardoor ontstonden vaak krachtige prijsverlagingen waar grotere bedrijven uiteindelijk wel bij voeren. De sterk toege-nomen mechanisatie in dit tijdperk was een andere belangrijke factor. Leiden heeft een aantal grote broodfabrieken gehad; in 1880 waren er drie. een grote en belangrijke was de 'Leidsche broodfabriek' (LBF), die in 1866 aan de vestwal -nu Marepoort-kade- werd gebouwd naast het voormalige Parmentier-complex.

Het pand aan de Korevaarstraat is vooral bekend als de bakke-rij van de 'Coöperatieve broodbak-kerij en verbruikersvereni-ging Vooruit'. De 'Vooruit' heeft in 1931 de bestaande bakke-rij overgeno-men en die van 1931 tot 1966 als zodanig in ge-bruik gehad.

De coöperatie 'Vooruit' werd in 1963 bij een fusie met de coöperatie 'Helpt Elkander' uit Katwijk omgedoopt in 'Coöp Rijnland'. In 1966 ging deze op in de 'Coöp Nederland'. In datzelfde jaar werd de nieuwe fabriek aan de Rooseveltstraat in gebruik genomen, die aan de Korevaarstraat werd gesloten.

Nadat de Coöp in 1966 uit de Korevaarstraat was verdwenen, kwam het gebouw in handen van de gemeente Leiden. Sindsdien werd de voormalige broodfabriek de thuishaven van de meest uiteenlopende bedrijven, organisaties en verenigingen.

In 1991 waren er plannen om het pand te slopen en woningen op die plaats te bouwen. Nadat er een alternatief plan was ingediend bij de gemeente waarin het gebouw kon blijven bestaan, liet de gemeente haar sloopplannen varen. Men begon in 1994 met de restaura-tie en verbouwing van het pand. Op 15 november 1995 werd het pand in gebruik genomen door de woningbouw-vereniging 'Zijl en Vliet'.

### Beschrijving van het pand

Voormalige broodfabriek naar ontwerp van W.C. Mulder. Het geheel bestaat uit twee delen: het linker pandmet de trapgevel is in 1894 gebouwd, het rechter gedeelte is een uitbreiding uit 1910. Dit gedeelte uit 1910 is identiek in stijl en decoratie aan gebouw uit 1894. Het deel uit 1894 bestaat uit twee bouwlagen en een kap, het deel uit 1910 uit tweeënhalve bouwlaag en een kap. In 1994 is het gehele pand gerestaureerd.

De voorgevel aan de Korevaarstraat van het oudste gedeelte heeft op de begane grond een gepleisterde borstwering en twee vensters met vierruits ramen onder ontlastingsbogen. In de boogvelden is siermetsel-werk aangebracht. Hiertussen bevindt zich een rondboogkozijn met dubbel openslaande paneeldeuren. Het bovenlicht is door een middenstijl in tweeën gedeeld.

Tussen begane grond en eerste verdieping zijn twee kunststenen cordonlijsten aangebracht; tussen, boven en onder de lijsten bevinden zich op verschillende plaatsen kunststenen diamant-koppen. De drie kruiskozijnen met dubbel openslaande onderramen van de eerste verdieping rusten met hun hardstenen onderdorpels op de bovenste cordonlijst. De boogvelden onder de ontlastingsbo-gen zijn gevuld met siermetselwerk. Ter hoogte van het kalf, ter hoogte van de bovendorpels en in de boog boven alle kozijnen zijn kunststenen banden en diamantkoppen aan-gebracht.

De geveltop is gedecoreerd met twee sierankers en drie cartouches met rolwerk waarop sinds de restauratiein 1994 vermeld staan: 1894, Zijl en Vliet en Ceres. Oorspronkelijk was de tekst van de cartouches: 1894, Broodfabriek en Ceres. Verder heeft de gevel een klimmend boogfries rustend op gedeco-reerde kraagstenen. De trappen van de trapgevel zijn afgedekt met geprofileer-de, kunststenen platen. De gevel wordt bekroond

Erfgoed Leiden en Omstreken, Gemeente Leiden

Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend. Onder voorbehoud van (typ-)fouten.

01-12-2021

door een gebogen, kunststenen fronton met schelpdecoratie.

De zijgevel aan de Cathrijnestraat heeft op de begane grond drie kozijnen met hardstenen onderdorpel. Deze hebben tweedelige onderramen en een bovenraam. Hiertussen bevindt zich een klein venster.

De eerste verdieping heeft een muurschildering, gerestaureerd in 1994, waarop vermeld staat: COÖPERATIE VOORUIT U.A.. In het onderste gedeelte van de schildering zijn twee reclameteksten over elkaar heen geschilderd; beide zijn nog enigszins leesbaar. Boven de schildering bevinden zich twee gietijzeren roosvensters. Verder heeft de eerste verdieping twee kozijnen met dubbel openslaande onderramen en een bovenraam. Boven alle kozijnen is een dubbele rollaag aangebracht.

De gevel heeft een boeibord. In het dakvlak zijn twee dakvensters aangebracht. Het zadeldak is gedekt met donkere kruispannen en heeft een piron.

In de zijgevel is een herdenkingsplaat geplaatst, in 1995 aangeboden door de Stichting Industrieel Erfgoed Leiden en de Dirck van Eck-stichting.

Het gedeelte uit 1910 heeft op de begane grond aan de Korevaarstraat een gepleisterde borstwering en twee rondboogkozijnen. Het rechter kozijn heeft dubbel openslaande ramen, het linker heeft dubbel openslaande deuren. Het bovenlicht is door een middenstijl in tweeën gedeeld. Tussen de twee boogkozijnen bevinden zich drie driedelige vensters met kalf en getoogde bovendorpel. Boven de vensters zijn segmentbogen aangebracht met kunststenen aanzet- en sluitstenen in de vorm van diamantkoppen. In de rondbogen boven de deurkozijnen zijn kunststenen diamantkoppen aangebracht.

Tussen de begane grond en de eerste verdieping is een lijst aangebracht, die wat betreft vormgeving aansluit op de lijst van het gedeelte uit 1894. De hardstenen onderdorpels van de vijf kruiskozijnen met dubbel openslaande onderramen rusten op de bovenste cordonlijst. Ter hoogte van de bovendorpels en in de rondbogen zijn kunststenen banden en diamantkoppen aangebracht.

De tweede verdieping is een mezzanino. Deze heeft vijf kozijnen met hardstenen onderdorpels en dubbel openslaande ramen. Boven de vensters zijn strekken aangebracht met kunststenen aanzet- en sluitstenen in de vorm van diamantkoppen.

Onder de geprofileerde gootlijst op klossen is op de gevel een kunststenen cordonlijst aangebracht. Het zadeldak is gedekt met donkere kruispannen.

De achtergevel is opnieuw opgetrokken tijdens de restauratie en heeft een eigentijdse indeling.

#### Waardering

##### Bouwhistorische waarde

Het gebruik van baksteen, kunststeen en incidenteel natuursteen is kenmerkend voor de Neo-Hollandse Renaissance stijl, waarin men aan het eind van de negentiende eeuw veel bouwde. De gevel is door de restauratie in 1994 weer gaaf.

##### Architectuurhistorische waarde

Het pand is een heel gaaf voorbeeld van het werk van de Leidse architect W.C. Mulder. Aangezien hij opdracht kreeg een fabriek in een woonomgeving te ontwerpen, heeft hij geprobeerd in zijn ontwerp zo min mogelijk te laten zien dat het hier een fabrieksgebouw betrof. Hij heeft gebruik gemaakt van elementen uit de Hollandse Renaissance en liet zich inspireren door panden uit de omgeving. Zo heeft hij bijvoorbeeld gebruik gemaakt van een trapgevel met als bekroning een gebogen fronton met schelpmotief, typische elementen uit de Hollandse renaissance. Het nieuwe gedeelte uit 1910 liet hij architectonisch goed aansluiten op het oudste gedeelte uit 1894.

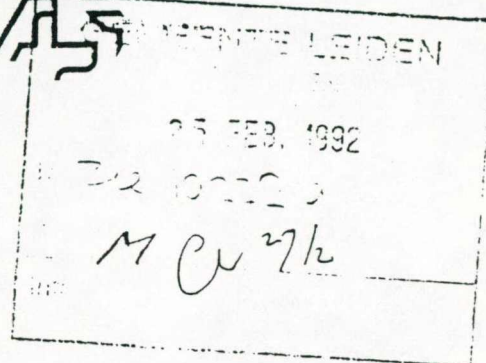
##### (Cultuur-)historische waarde

Dit pand is één van de weinige broodfabrieken uit de negentiende eeuw in Leiden. Het is van grote betekenis geweest voor de economische en sociale geschiedenis van Leiden. Aanvankelijk als de broodfabriek 'Ceres', later als de bakkerij van de 'Coöperatieve broodbakkerij en verbruikersvereniging Vooruit'. Bij een aanzienlijk deel van de Leidse bevolking heeft dit pand dan ook een grote herinneringswaarde.

Provinciehuis  
Koningskade 1  
2596 AA 's-Gravenhage  
Postbus 90602  
2509 LP 's-Gravenhage  
Telefoon (070) 3116611  
Telex 31088 cdkzh nl



Provincie Zuid-Holland  
Gedeputeerde Staten



Burgemeester en wethouders  
van LEIDEN

Dienst : DWM  
Afdeling : Lucht, Veiligheid en  
Geluid  
Contactpersoon: S.J.M. Hubregtse  
Doorkiesnummer: (070) 3116442  
Telefaxnummer : (070) 3282020  
Onderwerp : Wet Geluidhinder;  
hogere grenswaarden  
wegverkeerslawaaai  
ten behoeve van het  
bestemmingsplan  
"Hogewoerd en omstreken".

Ons kenmerk : DWM/35904A  
Uw kenmerk : 19772  
dir. Milieu  
Bijlagen : -

BESLUIT HOGERE GRENSWAARDEN WEGVERKEERSLAWAAI d.d. 11 februari 1992

Op 26 november 1991 hebben wij uw verzoek ontvangen om vaststelling van hogere grenswaarden wegverkeerslawaaai ingevolge de artikelen 83-85 van de Wet Geluidhinder ten behoeve van het bestemmingsplan "Hogewoerd en omstreken".

Naar aanleiding van dit verzoek berichten wij u het volgende.

#### BESCHRIJVING

Het bestemmingsplan "Hogewoerd en omstreken" omvat onder meer de nieuwbouw van woningen op de locatie begrensd door de Oranjeboomstraat, Cathrijnestraat en Korevaarstraat. Het is de bedoeling de betreffende locatie te betrekken bij de plannen voor woonbebouwing in dit binnenstadsgedeelte. De woningen zijn geprojecteerd in bouwblokken met drie lagen. De nog aanwezige bebouwing op het binnenterrein tussen de Korevaarstraat, Oranjeboomstraat en Geregracht zal worden verwijderd. Tengevolge van het verkeer op de Oranjeboomstraat verzoekt u voor woningen aan de Oranjeboomstraat een hogere grenswaarde vast te stellen van maximaal 63 dB(A) en voor woningen aan de Cathrijnestraat een hogere grenswaarde van maximaal 57 dB(A).



Bij uw antwoord dienst en afdeling op de enveloppe vermelden en datum en kenmerk op de brief.

Het provinciehuis is met het openbaar vervoer bereikbaar via de tramlijnen 1 en 9 en de buslijnen 18, 65, 88 en 90 en ligt op ruim tien minuten lopen van het station Den Haag Centraal.



Ons kenmerk: DWM/35904A

Tengevolge van het verkeer op de Korevaarstraat wordt voor woningen aan deze straat een hogere grenswaarde verzocht van maximaal 60 dB(A) en voor woningen aan de Cathrijnestraat een hogere grenswaarde van ten hoogste 55 dB(A). Alle vermelde waarden zijn na aftrek van 5 dB(A) ingevolge artikel 103 van de Wet Geluidhinder.

De verkeersintensiteit op de Oranjeboomstraat is geprognostiseerd op 12.500 motorvoertuigen per etmaal, die van de Korevaarstraat op 2.800 motorvoertuigen per etmaal. Beide wegen hebben een bedekking van fijn asfalt.

#### BEZWAREN

Naar aanleiding van het verzoek hogere grenswaarden zijn geen bezwaren ingekomen.

#### ADVISERING

Het bovengenoemde verzoek is om advies gestuurd aan de inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu voor Zuid-Holland.

De provinciale planologische commissie heeft in haar vergadering van 6 februari 1992 geadviseerd de hogere grenswaarde vast te stellen conform uw verzoek.

#### TOETSING

De door uw college doorlopen procedure en het verzoek hogere grenswaarden voldoen aan het gestelde in het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen". Het akoestisch onderzoek geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

U geeft aan dat door realisering van de geplande nieuwbouw van woningen aansluitend op reeds eerder gerealiseerde plannen (onder andere op de hoek Geregracht/Oranjeboomstraat en langs de Oranjeboomstraat en Levenaal) een grote verbetering van dit stadsgedeelte wordt verkregen. Dit kunnen wij onderschrijven. In algemene zin vinden wij woningbouw op een (inbreidings)locatie zoals hier aan de orde een goede ontwikkeling vanwege de positieve invloed op de leefbaarheid van de betreffende stadswijk. Tegelijkertijd achten wij het van belang dat een goed woonmilieu wordt gecreëerd, ook bij de individuele woningen. Hoewel nog geen woningontwerp bij uw verzoek is gevoegd, kan op basis van de vorm van de geprojecteerde woonblokken worden geconstateerd dat de in de hoeken van de bouwblokken op te nemen woningen om een creatief ontwerp vragen. Wij zijn van mening dat alle woningen in ieder geval een geluidluwe zijde dienen te hebben om de kwaliteit van het wonen te waarborgen.

In dit verband verwijzen wij naar artikel 3, lid 1 van het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen", alsmede naar ons milieubeleidsplan.

Als ontheffingscriteria gelden dat de nieuwe woningen in een stadsvernieuwingsplan zijn opgenomen, dat de woningen ter plaatse worden gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing en dat de woningen door de gekozen situering ook een doelmatige akoestische afscherpende functie hebben voor andere woningen.



Ons kenmerk: DWM/35904A

Uit nadere informatie van uw zijde is duidelijk geworden dat op de betreffende locatie maximaal 30 woningen zullen worden gebouwd: aan de Oranjeboomstraat maximaal 12, aan de Korevaarstraat maximaal 10 en aan de Cathrijnestraat ten hoogste 8 woningen.

De verzochte hogere waarden, de redenen die aan het verzoek ten grondslag liggen, alsmede de beschreven situatie voldoen aan de bepalingen van de artikelen 83-85 van de Wet Geluidhinder.

#### BESLUIT WEGVERKEERSLAWAAI

Met inachtneming van het vorenstaande en gelet op het bepaalde in de Wet Geluidhinder en het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen", besluiten wij de hogere grenswaarden als volgt vast te stellen.

object	locatie	zoneplichtige weg	hogere grenswaarde in dB(A)
12 woningen	Oranjeboomstraat	Oranjeboomstraat	maximaal 63
5 woningen	Cathrijnestraat	Oranjeboomstraat	maximaal 57
10 woningen	Korevaarstraat	Korevaarstraat	maximaal 60
3 woningen	Cathrijnestraat	Korevaarstraat	maximaal 55

De vermelde waarden zijn de geluidsbelastingen n<sub>a</sub> aftrek van 5 dB(A) krachtens artikel 103 van de Wet Geluidhinder.

Aan dit besluit verbinden wij de volgende voorwaarden:

- de woningen dienen in de bouwblokken op een zodanige wijze te worden gesitueerd dat iedere woning een geluidluwe zijde heeft (aan de zijde van de binnenterreinen);
- de geluidsgevoelige ruimten dienen zoveel mogelijk aan de geluidluwe zijde van de woningen te worden gesitueerd;
- ingeval balkons worden gesitueerd aan de zijde van de Oranjeboomstraat of Korevaarstraat, dienen deze afsluitbaar te worden gemaakt (bijvoorbeeld door middel van een glazen pui), zodat toekomstige bewoners een keuze hebben ten aanzien van het te ontvangen geluid.

#### GOEDKEURING EN BEROEP

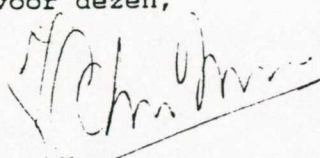
Tegen dit besluit is geen beroep mogelijk, aangezien dit besluit nog goedkeuring behoeft van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Indien de minister niet binnen drie maanden na ontvangst van het besluit mocht hebben gereageerd, wordt het besluit in-gevolge artikel 47, zevende lid en artikel 87, vierde lid van de Wet Geluidhinder geacht te zijn goedgekeurd (fictieve goedkeuring).



Ons kenmerk: DWM/35904A

Tegen het (al dan niet fictieve) besluit van de minister kunt u binnen dertig dagen na verzending van het besluit op grond van de Wet Administratieve Rechtspraak Overheidsbeschikkingen een gemotiveerd beroepschrift (in tweevoud) indienen bij de Afdeling rechtspraak van de Raad van State, bezoekadres Kneuterdijk 22, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland,  
voor dezen,



mr. J.W. Schuurhuizen,  
hoofd bureau Geluid Noord

Verzonden:

24 FEB 1992

Afschrift aan:

- minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, de heer J.G.M. Alders, Directie Geluid en Verkeer, Postbus 450, 2260 MB Leidschendam;
- de inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu voor Zuid-Holland, Postbus 5312, 2280 HH Rijswijk;
- de inspecteur van de Ruimtelijke Ordening West, Nieuwezijds Voorburgwal 120-126, 1012 SH Amsterdam.





Onderzoek bodemverontreiniging lokatie Korevaarstraat/Cathrijnestraat te Leiden.

Op het terrein is in 1991 door Instituut Geotechniek Nederland B.V., in opdracht van de gemeente Leiden, een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd. Door Lexmond Milieu-adviezen is in 1994 een aanvullende peilbuis geplaatst.

Uit historisch onderzoek blijkt dat vanaf 1931 op de lokatie een brood-, beschuit- en koekfabriek gevestigd was. In 1960 is aan de zijde grenzend aan de Oranjeboomstraat een ondergrondse tank van 8000 liter stookolie geplaatst. De hinderwetvergunning voor deze inrichting is in 1972 vervallen. In 1975 heeft zich aan de achterzijde van het pand een garage gevestigd en aan de voorzijde (Korevaarstraat) een offset- en boekdrukkerij. Zowel de garage als de drukkerij zijn op dit moment niet meer op deze lokatie in werking.

In totaal zijn vijftien boringen gedaan, waarbij drie peilbuizen zijn geplaatst. Vier boringen zijn gestaakt wegens harde ondergrond. De zeven grondmengmonsters (vier uit de bovenlaag en drie uit de onderlaag) en drie grondwatermonsters zijn onderzocht op het VNG-pakket inclusief nikkel. Een grondwatermonster is geanalyseerd op minerale olie en vluchtige aromaten. Van één grondmengmonsters is het lutum- en organisch stofgehalte bepaald.

Het opgeboorde bodemmateriaal is weinig tot matig puinhoudend. In de grond onder de drukkerij is een licht oliegeur waargenomen.

Grond.

De bovenlaag is licht verontreinigd met koper, nikkel en kwik (A+). In één mengmonster is een matige verhoging van het loodgehalte (B+, 295 mg/kg) aangetroffen.

De onderlaag is licht verontreinigd met koper en PAK (A+) en matig verontreinigd met lood (B+, 160 en 225 mg/kg).

Het oliegehalte in het zintuiglijk verontreinigde grondmonster is verhoogd ten opzichte van de referentiewaarde.

De overige gemeten parameters zijn niet in verhoogde mate aangetroffen.

Grondwater.

Het grondwater is licht verontreinigd met chroom. In de peilbuis geplaatst bij de ondergrondse tank is een verhoogd gehalte aan arseen (B-) en vluchtige aromaten (A+) aangetroffen.

De overige gemeten parameters zijn niet in verhoogde mate aangetroffen.

Conclusies en aanbevelingen.

In het uitgevoerde onderzoek is de aanwezigheid van lichte tot matige bodemverontreiniging met zware metalen, PAK en vluchtige aromaten aangetoond.



De aangetroffen verontreiniging ligt in een orde van grootte welke in stedelijk gebied niet ongebruikelijk is en vormt, gezien de concentratie, de plaats (onder de bebouwing en in de toekomst onder de binnenplaats/bergingen/bebouwing) en de geringe mobiliteit, geen risico voor het milieu en de volksgezondheid. Nader onderzoek naar deze verontreiniging is dan ook niet noodzakelijk.

In het grondwater is een lichte verontreiniging met vluchtige aromaten aangetroffen. Aangezien het gehalte aan minerale olie niet verhoogd is, is een relatie met de ondergrondse stookolietank niet waarschijnlijk. Bij de herinrichting van het terrein dient de ondergrondse tank conform de regels van het Besluit Opslag in Ondergrondse Tanks te worden verwijderd. Hierbij kan dan tevens de eventuele verontreinigingssituatie worden vastgesteld.

Bij werkzaamheden in de grond moet rekening gehouden worden met het feit dat alle grond die hierbij vrij komt als verontreinigd moet worden beschouwd en dat derhalve de afvoer en toepassing ervan aan restricties en wettelijke regels gebonden zijn.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek acht ik de lokatie geschikt voor woningbouw.

Hoofd Sector Milieu



drs. G. in 't Veld  
8 februari 1994