

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Verkoop Scheepvaartstraat 6A aan Bestvast B.V.

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2018-002167	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	15-01-2019
Datum	11-12-2018	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Rorink		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink
		- Weth. Verhaar	- Weth. Walder

Besluitenlijst	d.d.		d.d.		d.d.
<input checked="" type="checkbox"/> Akkoordstukken	15-01-2019	<input type="checkbox"/> Openbaar	--	<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	27-12-2018	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
regiemanager	20-12-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	09-01-2019
Wethouder	08-01-2019	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-01-16

Bijlagen

koopovereenkomst

B & W d.d.: 15-01-2019

Besloten wordt:

- 1 Te verkopen aan Bestvast B.V. het pand gelegen aan de Scheepvaartstraat 6A te Deventer, ter grootte van circa 414 m2, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie C, nummer 3195 (ged) zoals op de bij de koopovereenkomst met renovatieplicht behorende situatietekening met een groene kleur is aangegeven en voorts onder de voorwaarden zoals opgenomen in de koopovereenkomst met renovatieplicht;
- 2 een renovatieplicht op te leggen aan Bestvast B.V. conform de voorwaarden zoals opgenomen in de koopovereenkomst met renovatieplicht;
- 3 het verkoopbesluit vast te stellen;
- 4 de opbrengst uit deze verkoop rechtstreeks ten gunste te brengen van programma 6, cluster Havenkwartier, grondexploitatie doorontwikkeling broedplaats;
- 5 de nota en het besluit openbaar te maken nadat eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Nee
Financiële gevolgen opvangen	

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden.
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:

[] De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb
Bekendmaking conform Awb

Nee
Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Het pand Scheepvaartstraat 6A is gelegen in het Havenkwartier. In het verleden was in dit pand de firma van den Berg gevestigd. Het pand is onderdeel van de Van den Berg loodsen. Vanwege het cultuurhistorische gebruik ervan is het pand te beschouwen als industrieel erfgoed. Bij de herontwikkeling van het Havenkwartier is gekozen voor behoud en hergebruik van dergelijke panden. Om hergebruik voor de langere termijn te kunnen waarborgen dient het pand gerenoveerd te worden.

Voor de verkoop van dit pand heeft de gemeente een uitvraag georganiseerd, beschreven in "Verkoopboek vd Bergloods Scheepvaartstraat, Doorontwikkeling gemeentelijk industrieel vastgoed, d.d. september 2017". Het plan van Bestwerk d.d. 15/11/2017, is door het projectteam Havenkwartier op basis van de in het verkoopboek beschreven gunningscriteria als beste plan beoordeeld. Dit plan is vervolgens uitgewerkt tot het plan van Bestwerk d.d. maart 2018, tot het opzetten van multidisciplinaire bedrijfsruimte met als centraal thema de moderne maakindustrie.

Het pand zal gerenoveerd worden conform de eisen die daaraan door de gemeente worden gesteld. Het pand wordt ondergebracht in een nieuw opgerichte B.V., te weten Bestvast B.V.. Hiertoe is een koopovereenkomst met renovatieplicht gesloten. Start van de renovatiewerkzaamheden zal plaatsvinden nadat de eventueel benodigde vergunningen onherroepelijk zijn geworden.

Beoogd resultaat

Afstoten van Scheepvaartstraat 6A, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie C, nummer 3195 ter grootte van 414 m2, met verplichting voor koper tot renovatie van het pand .

Kader

Raadsbesluit Ontwikkelingsplan Havenkwartier "Ruimte voor ideeën", juli 2010.

Raadsbesluit Bestemmingsplan Havenkwartier, juni 2012.

Raadsbesluit vaststelling grondexploitatie Havenkwartier, juni 2012.

Argumenten voor en tegen

Voor:

De renovatie van dit pand geeft een verdere impuls aan de ontwikkeling van het Havenkwartier. Het draagt bij aan de ambities uit het Ontwikkelingsplan Havenkwartier: Erfgoed als inspiratiebron, Ontdekking van de haven, Werken in de stad en Doorontwikkeling Broedplaats.

Tegen:

Extern draagvlak (partners)

De gemeente heeft wilsovereenstemming bereikt met Bestvast B.V. omtrent de verkoop van genoemd pand en omtrent renovatie ervan. Hiertoe is een koopovereenkomst met renovatieplicht overeengekomen. De juridische

en feitelijke levering van het genoemde object is in overleg met koper gepland in de week van 20 januari 2019.

Financiële consequenties

De overeengekomen koopsom bedraagt € 150.000,- k.k.. Deze koopsom is onderdeel van het ingediende plan van Bestwerk d.d. 15/11/2017, dat op basis van de in het verkoopboek beschreven gunningscriteria uit een aantal inzendingen als beste plan is beoordeeld.

Bij de uitvraag is een minimale prijs van € 125.000,- als criterium meegegeven. Deze prijs is tot stand gekomen op basis van een planeconomische berekening, waarin rekening is gehouden met het beoogde gebruik en de investeringskosten die door koper gedaan moeten worden om het pand geschikt te maken voor die functie. De prijs is één van de criteria voor beoordeling geweest. Het ingediende plan van Bestwerk scoorde op dit criterium het beste.

In de grondexploitatie was aanvankelijk uitgegaan van een lagere opbrengstverwachting (€ 75.000). Bij de nota waardering ten behoeve van de jaarrekening 2018 is dit bijgesteld naar de actuele opbrengst en dit heeft geleid tot een beter resultaat en gedeeltelijke vrijval van de verliesvoorziening.

De opbrengst van deze verkoop komt rechtstreeks ten goede aan programma 6, cluster Havenkwartier, grondexploitatie doorontwikkeling broedplaats

Aanpak/uitvoering

Nadat uw besluit is genomen, zal de transactie verder worden uitgewerkt wat uiteindelijk moet resulteren in eigendomsoverdracht van genoemd pand en renovatie door Bestvast B.V..

Besluit nr. : 2018-002167 Deventer, 16 januari 2019

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gelet op artikel 160, lid 1, sub e van de Gemeentewet,

BESLUITEN

1. te verkopen aan Bestvast B.V. het pand Scheepvaartstraat 6A te Deventer, ter grootte van circa 414 m2, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie C, nummer 3195, zoals op de bij de koopovereenkomst behorende situatietekening met een groene kleur is aangegeven en voorts onder de voorwaarden zoals opgenomen in de koopovereenkomst;
2. het verkoopbesluit vast te stellen;

Aldus besloten in de vergadering van 15 januari 2019

Burgemeester en wethouders van Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König



Koopovereenkomst met renovatieplicht

KOOPOVEREENKOMST MET RENOVATIEPLICHT

Ondergetekenden:

1. De gemeente Deventer,
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling ingevolge het besluit van de Algemeen directeur van 19 september 2017, het besluit van de directeuren van 19 september 2017, tot ondermandatering van de ondertekeningsbevoegdheid, hierna te noemen de gemeente,

2. Bestvast B.V., bezoekadres Mr H.F. de Boerlaan 151, 7411 AH Deventer, statutair gevestigd te Deventer, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 72677384, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door
 - de heer T. Bralts en
 - de heer B.F. ter Horst,hierna te noemen de koper,

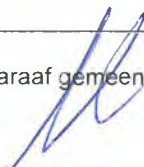
In overweging nemende dat:

- De gemeente eigenaar is van het bedrijfspand met ondergrond en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend Scheepvaartstraat 6A (voorheen Mr H.F. de Boerlaan 107) te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie C, nummer 3195;
- Het betreffende pand deel uitmaakt van het Havenkwartier, waarvoor de gemeente het Ontwikkelingsplan Havenkwartier Deventer heeft opgesteld. Behoud, herstel en inpassing van industrieel/cultureel erfgoed en cultuurhistorische waarden daarbij belangrijke uitgangspunten zijn;
- Behoud van cultureel erfgoed en cultuurhistorische waarden in dit geval betekent dat het pand gebruikt wordt als multidisciplinaire bedrijfsruimte met als centrale thema de moderne maakindustrie, in ieder geval gedurende de termijn dat het Havenkwartier in ontwikkeling is;
- Dat op dit moment ingeschat wordt dat deze termijn ca. 10 jaar zal zijn;
- Dat de gemeente ten behoeve van de verkoop van genoemd pand een uitvraag heeft georganiseerd beschreven in "Verkoopboek v/d Bergloods Scheepvaartstraat, Doorontwikkeling gemeentelijk industrieel vastgoed, d.d. september 2017"
- De inschrijving van Bestwerk d.d. 15 november 2017, door het projectteam Havenkwartier op basis van de in het verkoopboek beschreven gunningscriteria als beste plan is beoordeeld;
- Dat dit plan vervolgens verder is uitgewerkt tot het plan van Bestwerk d.d. maart 2018, tot het opzetten van multidisciplinaire bedrijfsruimte met als centrale thema de moderne maakindustrie, welk plan als bijlage bij deze overeenkomst is gevoegd;
- De gemeente vervolgens met Bestwerk de plannen heeft uitgewerkt in onderhavige overeenkomst;

Paraaf koper:



Paraaf gemeente:



- Het betreffende pand gerenoveerd dient te worden;
- Met koper is afgesproken dat zij de renovatie van dit pand ter hand zal nemen nadat zij de eigendom van het pand heeft verworven;
- De kosten voor renovatie voor rekening en risico van koper zijn;
- Koper zich verplicht voor deze renovatie binnen zes maanden na eigendomsoverdracht een renovatieplan ter goedkeuring aan de gemeente voor te leggen;
- Koper naast de renovatiewerkzaamheden tevens aanvullende bouwwerkzaamheden wil uitvoeren waarvoor mogelijk een omgevingsvergunning voor bouw dient te worden verkregen;
- Koper verplicht zich met deze renovatie te starten binnen zes maanden na goedkeuring van het renovatieplan en deze renovatiewerkzaamheden in een continu bouwproces te voltooien;
- Voor zover voor de renovatie een omgevingsvergunning (voor bouw) nodig is, wordt de uiterste aanvangsdatum voor de renovatiewerkzaamheden opgeschort tot zes maanden na het onherroepelijk worden van die vergunning. Koper verklaart dat hij in voorkomend geval daartoe onverwijld een ontvankelijke aanvraag indient.

zijn overeengekomen als volgt:

- I. De gemeente verkoopt en zal in eigendom leveren aan de koper, die koopt en in eigendom zal aannemen van de gemeente:
Het bedrijfspand, plaatselijk bekend Scheepvaartstraat 6A te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie C, nummer 3195, ter grootte van 414 m², zoals op de bij deze koopovereenkomst behorende situatietekening met een groene kleur is aangegeven, welke tekening overigens niet is bestemd voor de inschrijving in de openbare registers,
hierna te noemen het verkochte;
- II Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1 Koopsom

- 1.1. De koopsom bedraagt € 150.000,- k.k. (zegge honderdvijftigduizend Euro). De koopsom dient uiterlijk bij het passeren van de leveringsakte te zijn betaald.
- 1.2. Indien de betaling van de koopsom niet binnen de in artikel 2 lid 1 gestelde termijn plaatsvindt, is vanaf de afloop van deze periode een rentevergoeding, berekend op jaarbasis, over de koopsom verschuldigd tot aan de datum van betaling. Als rentepercentage wordt de wettelijke rente gehanteerd, zoals deze geldt gedurende de periode dat de koopsom nog niet is betaald.

Artikel 2 Eigendomsoverdracht en aflevering

- 2.1a. De eigendomsoverdracht van het verkochte zal geschieden op uiterlijk 14 december 2018 of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen.

De akte van levering van het verkochte wordt gepasseerd ten overstaan van een van de notarissen van notariskantoor Smalbraak te Deventer of zijn/haar waarnemer.

Paraaf koper:

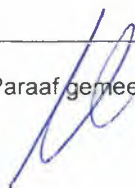
Paraaf gemeente:

2

- 2.1b. De koper kan het verkochte in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden.
- 2.2. De aflevering van het verkochte wordt geacht te hebben plaatsgevonden op de dag van het passeren van de notariële akte van levering.
- 2.3. Vanaf de aflevering is het verkochte voor risico van de koper.
- 2.4a. De koper kan het verkochte alleen met schriftelijke toestemming van de gemeente vervroegd in gebruik nemen; de gemeente kan daarbij voorwaarden stellen. Ingeval de koper het verkochte vervroegd in gebruik neemt is vanaf dat moment de koopsom verschuldigd; de koper kan uitstel van betaling krijgen tegen betaling van rente zoals bedoeld in artikel 1 lid 2. De aflevering wordt in ieder geval geacht te hebben plaatsgevonden op de dag der vervroegde ingebruikneming.
- 2.4b. Bij overtreding door koper van het bepaalde in sub a van dit artikellid is koper verplicht tot vergoeding van de hierdoor door de gemeente te lijden schade, naast de verplichting tot het betalen van de in artikel 10 van deze overeenkomst bepaalde boete.

Artikel 3 Omschrijving leveringsverplichting

- 3.1a. Het verkochte zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich op het moment van de koop bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen, vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 3.1b. Koper verklaart te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijvend en/ of voortvloeiend uit de aankomsttitel. Een kopie van de eigendomsakte is aan deze overeenkomst gehecht. De koper aanvaardt voor het overige uitdrukkelijk de niet hiervoor vermelde -hem onbekende - lasten en beperkingen betreffende het verkochte.
- 3.1c. Het verkochte wordt door de koper bij levering als bedoeld in lid 3.1a. in eigendom aanvaard met alle op moment van levering bekende en onbekende eigenschappen en gebreken met als doel om het voor eigen rekening en risico te renoveren. Het is de koper bekend dat het verkochte zich kenmerkt als een renovatie-object en dat gelet op de aanwezige eigenschappen en gebreken van dit object daarom (mogelijk) ingrijpende investeringen door koper moeten worden gedaan om de beoogde renovatie te voltooien.
- 3.2a. Elke garantie of vrijwaring voor verborgen gebreken, ook voor eventueel andere dan de thans bekende aanwezige voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt uitgesloten.



3.2b. Naar de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen is in 1995 een verkennend en oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgesteld in het rapport "Verkennend en oriënterend bodemonderzoek perceel Mr. de Boerlaan/Oostzeestraat te Deventer", van Arns Milieutechniek B.V. met projectnummer 31351501, d.d. 21 september 1995. In 2002 is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgesteld in het rapport "Aanvullend bodemonderzoek Berg-O-Tool te Deventer", van Tauw d.d. april 2002 met projectnummer 4219341. De gemeente verklaart dat haar betreffende aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen niets anders bekend is dan in genoemde rapporten vermeld staat. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze rapporten. Aan de gemeente is niet bekend dat het verkochte in verband met verontreiniging van het perceel niet kan worden gebruikt voor de bestemming die op het verkochte rust.

Koper heeft een digitaal exemplaar van beide bodemonderzoeksrapporten ontvangen.

3.2c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken.

3.2d. Aan de gemeente is niet bekend dat in het verkochte asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Naar de aanwezigheid van asbest is ten tijde van de aankoop in 2002 onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgesteld in het rapport "Asbestinventarisatie voormalige bedrijfspanden Berg-O-Tool te Deventer, van Tauw d.d. 24 april 2002 met projectnummer 4219341. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van het rapport. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de gemeente voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.

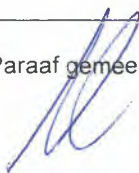
Koper heeft een digitaal exemplaar van het asbest inventarisatierapport ontvangen.

3.2e. Voor zover aan de gemeente bekend zijn in het verkochte twee ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig. Beide tanks zijn conform KIWA afgevuld met zand (KIWA-certificaat W05263WE-02) en kunnen niet meer worden gebruikt voor de opslag van vloeistoffen.

Koper heeft een digitaal exemplaar van het KIWA-certificaat ontvangen.

3.2f. Om het gebouw voor een langere tijd in stand te houden en om onomkeerbare schade aan het pand te voorkomen zijn renovatiewerkzaamheden nodig aan de buitenschil van het gebouw. Koper verbindt zich om deze werkzaamheden voor eigen rekening en risico uit te (laten) voeren. De uit te voeren renovatiewerkzaamheden omvatten in ieder geval:

- het vernieuwen van de dakbedekking
- het herstellen/vernieuwen van de dakplaten (in overleg met de bureu)



- het herstellen/vernieuwen van de dakranden, dakgoten en hemelwaterafvoeren (in overleg met de bureu)
- het herstellen/vernieuwen van de bestaande kozijnen, waarbij de huidige uitstraling behouden dient te blijven
- het herstellen/vernieuwen van alle andere buitenwandopeningen
- het herstellen van het gevelmetselwerk
- het realiseren van minimaal 2 glazenpuien in de 5 traveeën in de noordgevel om de relatie tussen de binnen- en buitenruimte vorm te geven.

De koper is verplicht tot renovatie van het verkochte. Hiertoe dient hij alvorens met voornoemde renovatiewerkzaamheden aan te vangen, een renovatieplan ter goedkeuring in te dienen bij de gemeente Deventer uiterlijk zes maanden na eigendomsoverdracht van het verkochte.

Met de renovatiewerkzaamheden mag geen aanvang worden gemaakt zolang voornoemd plan niet is goedgekeurd. De renovatiewerkzaamheden dienen plaats te vinden conform voornoemd goedgekeurd renovatieplan.

Koper verplicht zich na eigendomsoverdracht met de renovatiewerkzaamheden te starten binnen zes maanden na goedkeuring van het renovatieplan, en dient deze renovatiewerkzaamheden in een continu bouwproces te voltooien.

Voorzover voor de renovatie een omgevingsvergunning (voor bouw) nodig is, wordt de uiterste aanvangsdatum voor de renovatiewerkzaamheden opgeschort tot zes maanden na het onherroepelijk worden van die vergunning.

Koper verklaart dat hij in voorkomend geval daartoe onverwijld een ontvankelijke aanvraag indient;

- 3.2g. Het is koper bekend dat ten tijde van de (ver)bouw van het verkochte het normale praktijk was dat materialen werden gebruikt welke thans uit het oogpunt van milieuaspecten niet meer mogen worden toegepast, waaronder asbesthoudende materialen, loden leidingen en dergelijke. De gemeente sluit iedere aansprakelijkheid ten gevolge van schade als gevolg van de aanwezigheid van deze materialen uit.
- 3.3a. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor onder I opgegeven maat of grootte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.
- 3.3b. Ditzelfde geldt indien de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig mocht blijken.

Artikel 4 Kosten van overdracht

- 4.1. Alle kosten, overdrachtsbelasting en andere rechten verbonden aan de koop en (af)levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de omzetbelasting daarover, de kadastrale kosten van inschrijving, de omzetbelasting daarover en de kosten aan kadastrale opmeting verbonden, zijn voor rekening van de koper.

Paraaf koper:

Paraaf gemeente:

5

- 4.2. Alle lasten en belastingen, welke van het verkochte worden geheven, komen vanaf de datum van eigendomsoverdracht voor rekening van de koper.

Artikel 5 Bebouwing/ inrichting/ gebruik

De koper is verplicht het verkochte te renoveren conform het gestelde in het Ontwikkelingsplan Havenkwartier Deventer en een door de gemeente goedgekeurd renovatieplan. Daarnaast is koper verplicht het verkochte te gebruiken als multidisciplinaire bedrijfsruimte met als centrale thema de moderne maakindustrie, conform het plan van Bestwerk d.d. maart 2018.

Artikel 6 Erfdienstbaarheden/ opstalrecht

In de akte van levering zullen, voorzover daaromtrent in deze overeenkomst niet anders is bepaald, partijen laten opnemen:

- a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van overdracht;
- b. alle mandeligheden, erfdienstbaarheden en opstalrechten ten behoeve en ten laste van het verkochte.

Artikel 7 Kwalitatieve verplichtingen

- 7.1a. Partijen komen overeen dat de hierna onder lid 2 genoemde verplichtingen als kwalitatieve verplichting rusten op het verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het verkochte in eigendom zal/ zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.
- 7.1b. Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting in de notariële akte worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
- 7.2. Koper dient te dulden dat ten laste van het verkochte en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van openbare nutsdiensten door de gemeente en openbare nutsbedrijven belast met de elektrische- en gasvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het verkochte.

Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmede belaste personen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten.

Paraaf koper:



Paraaf gemeente:



Artikel 8 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

- 8.1. Het verkochte is met ingang van het moment van het tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de koper het verkochte eventueel op een eerder gelegen tijdstip feitelijk geleverd krijgt.
- 8.2a. Indien het verkochte voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de gemeente verplicht binnen 48 uur nadat het onheil haar bekend is geworden, de koper hiervan in kennis te stellen.
- 8.2b. Vanaf het moment dat het verkochte, vóór het in deze overeenkomst bepaalde tijdstip van eigendomsoverdracht, door de gemeente aan de koper feitelijk ter beschikking is gesteld, is koper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, de gemeente hiervan in kennis te stellen.

Artikel 9 Verplichting tot zelfgebruik/bewoning en verbod doorverkoop

- 9.1. Koper verplicht zich het verkochte uitsluitend zelf te zullen gebruiken als multidisciplinaire bedrijfsruimte met als centrale thema de moderne maakindustrie en het verkochte niet aan derden te zullen doorverkopen en vervreemden, een en ander behoudens het hierna vermelde.
- 9.2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
- Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW);
 - Schriftelijke ontheffing door Burgemeester en Wethouders als bedoeld in lid 4.
- 9.3. Het bepaalde in lid 1 vervalt nadat de koper het verkochte gedurende tien jaar in eigendom heeft gehad.
- 9.4a Burgemeester en Wethouders kunnen op grond van zwaarwegende omstandigheden schriftelijke ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.
- 9.4b. Ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
- Faillissement van koper
 - Executoriale verkoop door hypotheekhouder ex. artikel 3:268 BW of door andere schuldeisers ingeval van verkoop op grond van rechtelijke machtiging ex artikel 3:174 BW.

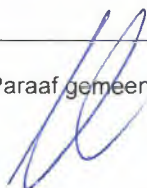
Artikel 10 Niet nakoming, boetebedingen

- 10.1. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst kan de gemeente besluiten de koper een boete op te leggen van maximaal 50% van de koopsom, met de bevoegdheid van de gemeente om eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 10.2. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.

Paraaf koper:



Paraaf gemeente:



10.3. Naast de bedoelde boete kan de gemeente een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze dagboete zal € 500,- per dag bedragen.

10.4. Onverminderd het hiervoor gestelde behoudt de gemeente het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.

Artikel 11 Ontbindende voorwaarde

Deze koopovereenkomst wordt zijdens de gemeente aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer niet tot verkoop besluit.

Artikel 12 Publiekrechtelijke bevoegdheden

De gemeente behoudt zich bij hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor. Het betreft de verantwoordelijkheid die zich kan voordoen bij publiekrechtelijke procedures. Dat zij bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke handelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project. In een dergelijke situatie is er aan de zijde van de gemeente geen sprake van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst. Het handelen naar deze rechtsverantwoordelijkheid kan immers inhouden dat de gemeente daartoe verplicht is.

Artikel 13 Bijzondere bepalingen

De gemeente zal het hek dat toegang geeft tot het naast gelegen perceel, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie C, nummer 1725, loskoppelen van het verkochte.

Artikel 14 Ondeelbare verbintenissen

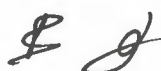
14.1. De uit deze overeenkomst voor beide partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

14.2. Alle partijen zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van deze overeenkomst.

Artikel 15 Domicilie keuze

Deze overeenkomst zal berusten en partijen kiezen terzake van deze overeenkomst domicilie ten kantore van voornoemde notaris.

Paraaf koper:



Paraaf gemeente:



8

Artikel 16 Bijlagen

De hieronder vermelde bijlagen maken een onverbreekelijk deel uit van de overeenkomst:

1. Situatietekening.
 2. Eigendomsinformatie
 3. Akte van levering
 4. Bodemonderzoeken
 5. Inventarisatie tanks havenkwartier
 6. Evaluatie tanksaneringen Havenkwartier
 7. plan van Bestwerk d.d. maart 2018, tot het opzetten van multidisciplinaire bedrijfsruimte met als centrale thema de moderne maakindustrie,
- Bijlagen 4 tot en met 6 zijn koper digitaal toegestuurd.


Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en getekend door koper op


De koper:

Bestwerk

De heer T. Bralts

de heer B.F. ter Horst


5-12-2018
.....
(handtekening en datum)


05-12-2018
.....
(handtekening en datum)


De gemeente,

de burgemeester,

namens hom,

teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling,

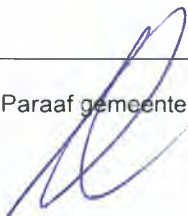
De heer A. Sick


11.12.2018
.....
(handtekening en datum)


Paraaf koper:



Paraaf gemeente:





12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Sectie	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	DEVENTER
—	Voorlopige kadastrale grens		C
—	Administratieve kadastrale grens		3195
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 9 oktober 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

F d



BETREFT

Deventer C 3195

UW REFERENTIE

Scheepvaartstraat

GELEVERD OP

29-05-2018 - 09:41

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11006705523

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

28-05-2018

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

23-05-2018

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Deventer C 3195](#)

Kadastrale objectidentificatie : 064140319570000

Locaties Mr. H.F. de Boerlaan 107

7411 AH Deventer

Oostzeestraat 1

7411 MD Deventer

Scheepvaartstraat 6 A

7411 MB Deventer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Scheepvaartstraat 6 C

7411 MB Deventer

Scheepvaartstraat 6 E

7411 MB Deventer

Grootte 414 m²

Grens en grootte Voorlopig

Meettarief verschuldigd Ja

Coördinaten 208434 - 473747

Omschrijving Wonen

Ontstaan uit [Deventer C 3072](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Het kadastraal object is onbekend in de Landelijke Voorziening WKPB zodat er geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Deventer kan worden geleverd. Neem contact op met de gemeente Deventer.

Overige aantekening Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

Afkomstig uit stuk [Hyp4 69695/136](#)

Ingeschreven op 18-09-2017

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12083/45 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-06-2002

Naam gerechtigde [Gemeente Deventer](#)



BETREFT

Deventer C 3195

UW REFERENTIE

Scheepvaartstraat

GELEVERD OP

29-05-2018 - 09:41

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11006705523

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

28-05-2018

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

23-05-2018

BLAD

2 van 2

Adres Grote Kerkhof 4
7411 KT DEVENTER

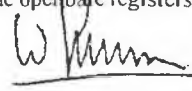
Postadres Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

Statutaire zetel DEVENTER

KvK-nummer [08214418](#) (Bron: Handelsregister)

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

60.35

Kantoor: ZWOLLE	Tijdstip van aanbidding: 03-JUN-2002 09:00	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.  mr. W. Louwman	12083 45	173
--------------------	---	--	-------------	-----

Aantekeningen:

D: 00000454

S: 7100150465

Kadaster

53-01.001
7P

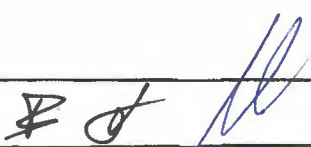
AKTE VAN LEVERING

Heden, eenendertig mei tweeduizend twee, verschenen voor mij, Mr EWALDUS WILHELM HENDRIK NIJHUIS, notaris te Deventer:

- de heer Jacobus Maria Johannes Meulenbroek, geboren te Deventer op twaalf september negentienhonderd vierenveertig, werkzaam bij Smalbraak Notarissen, Boedekerstraat 9, 7411 RZ Deventer, ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van: de heer Steven Johan van den Berg, wonende Apartado 170, Praia da Luz, 8600 Lagos, Algarve (Portugal), geboren te Deventer op 11 januari 1948, legitimatie paspoort nummer LA0082414; bij het geven der volmacht handelend als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten vennootschap naar Portugees recht, genaamd: **Berg-Sociedade de consultores lda**, gevestigd te Praia da Luz, Casa Sereia, Luzpark 32, Algarve (Portugal), welke rechtspersoon onder nummer 01666/951219 is ingeschreven in het handelsregister van de Conservatória do Registro Comercial te Lagos (Portugal), postadres in Nederland: postbus 349, 6800 AH Velp, voormelde besloten vennootschap hierna te noemen: "verkoper";
- de heer Johan Stegeman, geboren te Diepenveen op achtentwintig juli negentienhonderdachtenveertig, werkzaam bij Smalbraak Notarissen, Boedekerstraat 9, 7411 RZ Deventer, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de **Gemeente Deventer**, kantoorhoudende aan het Grote Kerkhof 4 te Deventer (postcode 7411 KT), correspondentie-adres: Postbus 5000, 7400 GC Deventer, zulks blijkens een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte van depot, op dertig juli tweeduizend één voor Mr. G.B.P. Prinsen, notaris te Deventer, verleden, en als zodanig de Gemeente

HYP.4

Hypotheken



Deventer voor na te noemen rechtshandelingen vertegenwoordigende, handelende ter uitvoering van het besluit van de burgemeester en wethouders van de Gemeente Deventer genomen op drie en twintig april tweeduizend twee, kenmerk EV/2002.06484, mede gelet op het besluit van de Raad van de Gemeente Deventer genomen op vier januari negentienhonderd negenennegentig, de Gemeente Deventer hierna te noemen: te noemen: "koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane overeenkomst van koop en verkoop de dato eenentwintig januari tweeduizend twee, aan koper verkocht en de verschenen persoon onder 1 genoemd levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en waarvoor de verschenen persoon onder 2 genoemd bij deze aanvaardt:

1. Het kantoor met magazijn, ondergrond en erf, staande en gelegen aan de Mr.H.F.de Boerlaan 21107 te 7411 AJ Deventer, kadastraal bekend als gemeente Deventer sectie C nummer 1623, groot negenentwintig are en eenendertig centiare;
2. Het magazijn met ondergrond, staande en gelegen aan de Oostzeestraat 1 te 7411 AH Deventer, kadastraal bekend als gemeente Deventer sectie C nummer 1232, groot vier are en negenenzeventig centiare;
3. De loods met ondergrond en erf, staande en gelegen aan de Scheepvaartstraat 4 en 4a te Deventer, kadastraal bekend als gemeente Deventer sectie C nummer 1951, groot zeventien are en negentig centiare;

hierna ook te noemen: "het verkochte", door koper te gebruiken als toekomstige slooppanden.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld:

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan;
- verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik

Handwritten signature

12083

45

174

1e vervolgblad

Kadaster

belemmeren en die aan koper kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van gemelde koopovereenkomst;

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte werd door verkoper in eigendom verkregen door levering na aankoop, blijkens de inschrijving in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zwolle op zeventwintig juni negentienhonderd zevenennegentig in register Hypotheken 4 deel 9492 nummer 49 van een afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstand van het recht ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen, op zesentwintig juni daarvoor voor genoemde notaris Nijhuis, verleden.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs voor het verkochte bedraagt één miljoen drieënveertigduizend zeshonderdvierennegentig euro (€ 1.043.694,00).

Gemelde koopprijs is door koper voldaan door storting op een kwaliteitsrekening staande ten name van Smalbraak Notarissen te Deventer.

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en voorschreven lasten.

BEDINGEN

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende bedingen:

kosten en belastingenArtikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

leveringsverplichting, oppervlakteArtikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, tenzij hierna anders vermeld;

- d. niet bezwaard is met beperkte rechten, tenzij hierna anders vermeld, en behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan verkoper bekende voorzover van toepassing hierna zullen worden vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, tenzij hierna anders vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten; derhalve is iedere vordering tussen partijen wegens over- of ondermaat uitgesloten.
De kadastrale grenzen zijn de eigendomsgrenzen, behoudens tegenbewijs.

staat van het verkochte, tijdstip aflevering, risico

Artikel 3

1. Het verkochte wordt afgeleverd en aanvaard in de staat waarin het zich ten tijde van de totstandkoming van de koopovereenkomst bevond, gedeeltelijk ontruimd, vrij van huur, pacht of ander gebruiksrecht en gedeeltelijk in verhuurde staat, met inachtneming van de lopende huurovereenkomsten.
De verschenen persoon onder 2 genoemd, handelend als gemeld, verklaarde bekend te zijn met de inhoud van de over te nemen huurovereenkomsten.
2. De verkoper is verplicht tot aflevering van het verkochte terstond na ondertekening van deze akte.
3. Het verkochte is vanaf heden voor risico van de koper. De baten en lasten met betrekking tot het verkochte zijn eveneens vanaf heden voor rekening van de koper.
4. Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

1. Voor zover verkoper daarbij zelf geen belang behoudt, is hij verplicht de aanwezige titelbewijzen en bescheiden (als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek) die op het verkochte betrekking hebben, aan koper af te geven. Voor zover verkoper daarbij zelf wel belang behoudt, is hij slechts verplicht om aan koper op diens verlangens en op diens kosten een uittreksel of afschrift af te geven.

Kadaster

2. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s) gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan, aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

garanties van verkoperArtikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. voor zover het verkochte gedeeltelijk vrij van huur moet worden overgedragen, is het verkochte thans voor dat gedeelte vrij van huur en/of andere aanspraken tot gebruik, ontruimd en ongevorderd en voor dat gedeelte evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden. Voor zover het verkochte gedeeltelijk wordt overgedragen onder gestanddoening van lopende huurovereenkomsten, is niet beschikt over de thans nog niet verschenen huurtermijnen. Bij de totstandkoming van de koopovereenkomst bestaande huurovereenkomsten zijn nadien niet door toedoen van de verkoper gewijzigd. Het verkochte is na het tot stand komen van de koopovereenkomst niet gedeeltelijk verhuurd, in huurkoop gegeven of op andere wijze in gebruik afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van de koper. Er is geen actie tot huurvermindering aangekondigd. Door huurder(s) zijn geen waarborgsommen gestort.
- c. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelingscasu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandswet, noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
- d. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, huurkoop of leasing;

Aantekeningen:

- e. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat:

- f. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
- g. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:
1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- h. aan hem per dat tijdstip bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- i. aan hem op dat tijdstip niet bekend was dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder f tot en met i gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

Bodemgesteldheid

Artikel 6

1. De verschenen persoon onder 1 genoemd, handelend als gemeld, verklaart dat het verkochte niet anderszins is verontreinigd dan vermeld is in een verkennend en oriënterend onderzoek door Arns Milieutechniek, uitgevoerd op eenentwintig september negentienhonderd vijfnegentig, nummer 3131501.
Koper vrijwaart verkoper van aanspraken terzake van de bodem- en grondkwaliteit voor wat betreft de bevindingen en resultaten voortvloeiende uit voormeld onderzoek alsmede een eventueel nader onderzoek door koper.

B f

Kadaster

2. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het verkochte ondergrondse tanks voor het opslaan van milieu-onvriendelijke (vloei-)stoffen aanwezig of aanwezig geweest.

ERFDIENSTBAARHEID

Met betrekking tot een bestaande erfdienstbaarheid gemeld kadastraal perceel nummer 1623 betreffende voor zover afkomstig van oud nummer 1231, wordt verwezen naar een eerdere aankomsttitel de dato negentien december negentienhonderd eenenzestig voor W.E. Mulder, waarnemende het vacante kantoor van notaris P.F. Nanninga, destijds notaris te Deventer verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te Zwolle op twintig december daarna, in deel 1528 nummer 22, waarin onder meer het volgende staat vermeld, woordelijk luidende:

"Een loods en erf met grond aan de Oostzeestraat te Deventer, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie C, nummer 1231, groot drie aren en acht en zestig centiaren, gerechtigd tot de erfdienstbaarheid van pad, mede inhoudende het recht om met een bakfiets (motor-)rijwiel of een dergelijk huiselijk voertuig aan de hand te komen van- en te gaan naar de Scheepvaartstraat over een pad, ter breedte van ongeveer twee meter, alles overeenkomstig de bestaande toestand, en ten laste van het kadastrale perceel gemeente Deventer, sectie C, nummer 1232."

OPLEGGING EN AANNEMING VERPLICHTINGEN

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

GEEN ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst (en ook overigens) tussen hen is overeengekomen.

VOLMACHT AFSTAND HYPOTHEEKRECHTEN

Aantekeningen:

Partijen geven bij deze onherroepelijk volmacht aan ieder van de door mij, notaris, casu quo mijn waarnemer en/of opvolger aan te wijzen medewerkers van mijn kantoor, om zonedig namens hen de afstand van hypotheekrechten en eventuele pandrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn gevestigd op het verkochte.

VOLMACHT

Van gemelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte zal worden gehecht.

OVERDRACHTSBELASTING

Ter zake van de verkrijging van het verkochte wordt door koper beroep gedaan op de vrijstelling voor de heffing van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter c Wet op belastingen van rechtsverkeer

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOTBEPALINGEN

De identiteit van de verschenen personen, die mij notaris bekend zijn, is door mij - daar waar de wet zulks vereist - vastgesteld op de in de wet vermelde wijze.

WAARVAN AKTE, in minuut is verleden te Deventer op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en toelichting daarop aan de verschenen personen hebben zij allen verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om vijf tien uur.

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

E.W.H. Nijhuis

Ondergetekende, Mr E.W.H. Nijhuis notaris gevestigd te Deventer, verklaart dat het registergoed, 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 of 8a van die wet.

B J

12083

45

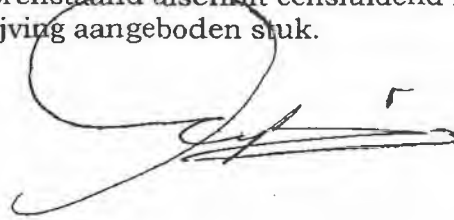
177

4e vervolgblad

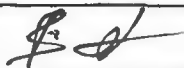
Kadaster

E.W.H. Nijhuis

Ondergetekende, Mr E.W.H. Nijhuis notaris gevestigd te Deventer, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.



Vervolgblad Hyp. 3 en 4



Aantekeningen:

Ed

Doorontwikkeling V/D Berg Loods

Deventer, 15 november 2017

Als bewoners en ondernemers in het Havenkwartier kennen we het gebied door en door. De levendigheid in het gebied, de energie van de creatieve ondernemers en de ogenschijnlijk eindeloze kansen die het gebied biedt zijn voor ons de reden om ons hier bedrijfsmatig permanent te willen vestigen.

Ons oog viel daarbij op de loods aan het begin van de straat waaraan we beide wonen. Al een tijd lang lopen we met een idee waarin we een ruimte voor onze beide bedrijven kunnen combineren met activiteiten die in het gebied nog ontbreken.

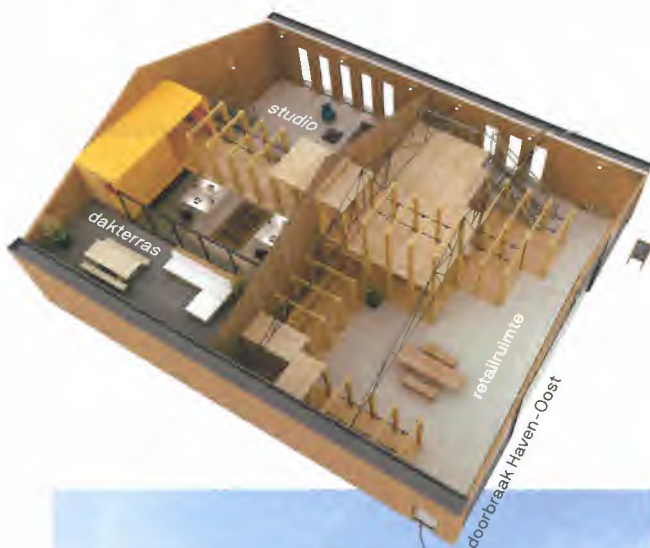
Graag delen wij ons plan met jullie,

Timo Bralts,

Eigenaar Bestwerk, Lucy in the Sky en
bewoner van Scheepvaartstraat 6P

Bert ter Horst,

Eigenaar WakkerMens en
bewoner van Scheepvaart 6L



Het plan

'Verbinding' als centraal thema voor de ontwikkeling van de loods.

Het Havenkwartier is in de laatste jaren uitgegroeid tot een begrip in Deventer en wijde omgeving. Hier vind je bijna alles: creatieve ondernemers, horeca, festivals en theater. Bijna alles, want de retail weet zijn weg nog niet te vinden naar dit gebied.

Ons plan is om een multidisciplinaire bedrijfsruimte in de Van den Bergloods te vestigen, met als centrale thema: de startende creatieve retailer. Het pand biedt aan de voorzijde ruimte aan 8 tot 10 kleine winkelruimtes, met een doorbraak naar naastgelegen 'Haven Oost' als Horeca gelegenheid. Inmiddels zijn we met de volgende partijen in gesprek:

- ⊕ wijnhandelaar
- ⊕ tailormade fietsenmaker
- ⊕ ontwerper van postkaarten en kleine sieraden
- ⊕ interieuradviseur / legger van ambachtelijke vloeren
- ⊕ winkel met organic / handmade artikelen
- ⊕ ambachtelijke bakker
- ⊕ bierbrouwer

Hiermee creëren we een publiekstrekker voor het gebied én bieden we een antwoord op de rijzende huurprijzen voor winkels in de binnenstad. Wij leggen de verbinding voor de creatieve retailer. Hij krijgt bij ons dé kans.

Door de zichruimte aan de voorzijde te verbinden met bedrijfsmatige activiteiten voor onze beide organisaties (beide ontwerp en reclamebureaus) kunnen we de huurprijzen voor een unit aantrekkelijk houden.

Het uitgangspunt is om de ruimte CO₂-neutraal te verbouwen en energieneutraal exploiteren. We ontwerpen en gebruiken materialen die helemaal passen in de gedachte van het thema 'poor but sexy'. Tijdens en na de ontwikkeling willen we leerwerkplaatsen voor het HBO en VMBO creëren.



Dit is een ontwerpstudie hoe we zo open mogelijk, maar met behoud van industrieel karakter kunnen ontwikkelen.

BD

Activiteiten

De volgende bedrijfsactiviteiten zijn bepalend voor de verbouwing:

1. 8 tot 10 retail units voor startende / kleine creatieve ondernemers (onder leiding van AnnaKarina ter Horst)
2. Bedrijfsruimte / studio voor Bestwerk en WakkerMens
3. Bedrijfsruimte waarvan we inmiddels in gesprek zijn met een potentiële huurder
4. De doorbraak naar 'Haven Oost' waarbij een natuurlijke doorloop ontstaat van de horecagelegenheid naar de retailruimtes aan de voorzijde
5. De mogelijkheid tot het organiseren van (kleine) evenementen zoals workshops, kleine markten etc.

Parkeren en bereikbaarheid

Alle activiteiten in het Havenkwartier voeren de parkeerdruk op. Daar zijn wij ons van bewust. De aanpak voor het parkeren hebben we daarom in 2 delen gesplitst.

1. Bedrijfsruimtes

Wij zijn momenteel ook gevestigd in het Havenkwartier en daarnaast ook woonachtig in het gebied. Daarnaast is de potentiële huurder van het overige gedeelte ook een bewoner van het havenkwartier. Naast bezoek op locatie zal de parkeerdruk dus niet toenemen door de bedrijfsactiviteiten.

2. Ruimtes voor creatieve retail/ondernemers

Onderdeel van de creatieve retail/ondernemer is natuurlijk dat we de aantrekkingskracht van het gebied hiermee vergroten. Dit zal vooral in het weekend zijn, op de momenten dat het zakelijk verkeer (bijv. Loods570) niet aanwezig is. Bezoekers van de loods met auto worden op basis van Valetparking geparkeerd bij het nieuwe mobiliteitsplan aan de A1. Wij zullen als eigenaar een elektrische auto en fiets ter beschikking stellen die de gebruikers van Valetparking kunnen gebruiken en daarnaast kunnen ze natuurlijk gebruik maken van de bestaande openbaar vervoervoorziening. Hiermee wordt de parkeerdruk direct verlicht en service vergroot.



We willen (met de plannen voor het nieuwe mobiliteitsplein langs de A1 in het vooruitzicht) zorgen dat we de eerste halte zijn voor het stadsvervoer dat vanuit de A1 naar het centrum gaat.

Energie

Door middel van zonnepanelen, warmtepompen en warmteterugwinning wordt een klimaat- en energie-neutraal gebruik van het gebouw nagestreefd (met een EPC lager dan 0). Het hele middenschip wordt voorzien van vloerverwarming/koeling. Eventueel aangevuld met houtkachels (korte CO₂-cyclus). Dit alles wordt aangepast aan de nieuwste inzichten. Een groot deel van de zuidelijke dakhelling gebruiken we voor zonnepanelen voor directe omwonenden (postcoderoos). Hiervoor zetten we een energiecoöperatie op.

Financiering

Voor de totale verbouwing hebben we een ruwe schatting van € 210.000,- ontvangen. Het grootste deel van dit bedrag wordt gefinancierd door een investeerder die het plan heeft omarmt. Het andere deel door onze beide bedrijven. In de eerste fase zal het casco, de winkelruimtes, doorbraak naar Haven Oost, installaties en zonnepanelen worden gerealiseerd. In de volgende fases wordt het inpandige balkon en de gedetailleerde verbouwing van de kantoorruimtes aan de achterzijde gerealiseerd.

Ons bod

In combinatie met de aangegeven plannen doen we hierbij een bod van € 150.000,- op de Loods, onder voorbehoud van financiering.

Timo Bralts, Bestwerk

timo@bestwerk.nl, 06 81 47 30 39

Bert ter Horst, WakkerMens

bert@wkkrmns.nl, 06 20 73 32 14



retailruimte



studio

Huren v.a.
€ 275,-
p.mnd!

Doorontwikkeling V/D Berg Loods

maart 2018



Wil jij ondernemen in het Havenkwartier? Heb je altijd gedroomd van een ruimte
waarin je je zelfgemaakte producten kunt verkopen?
Dan wordt het tijd om kennis te maken!

bestwerk.nl
wkkrmns.nl

Bd



Deventer, 15 maart 2018

Als bewoners en ondernemers in het Havenkwartier kennen we het gebied door en door. De levendigheid in het gebied, de energie van de creatieve ondernemers en de ogenschijnlijk eindeloze kansen die het gebied biedt zijn voor ons de reden om ons hier bedrijfsmatig permanent te willen vestigen.

Ons oog viel daarbij op de loods aan het begin van de straat waarin we beide wonen. Al den tijd lang fopen we met een idee waarin we een ruimte voor onze beide bedrijven kunnen combineren met activiteiten die in het gebied nog ontbreken.

Graag delen wij ons plan met jullie.

Timo Bralts,
eigenaar Bestwerk, Lucy in the Sky en
bewoner van Scheepvaartstraat 6P

Bert ter Horst,
eigenaar WakkerMens en
bewoner van Scheepvaart 6L

3

01

Het plan

'De moderne maakindustrie' als centraal thema voor de ontwikkeling van de loods.

Het Havenkwartier is in de laatste jaren uitgegroeid tot een begrip in Deventer en wijde omgeving. Hier vind je bijna alles: creatieve ondernemers, horeca, festivals en theater. Bijna alles, want wij denken dit palet aan beleving nog verder te versterken.

Ons plan is om een multidisciplinaire bedrijfsruimte in de Mulderloods te vestigen, met als centrale thema: de moderne maakindustrie. Het pand biedt atelier- of studioruimte voor kleine bedrijven met een centrale ontvangstruimte en een werkplaats voor het realiseren van je idee of concept. De ateliers vormen op vrijdag en zaterdag publiekstrekking voor het gebied.

Wij zijn op zoek naar (kleine) bedrijven met een maakcomponent in hun dienstverlening.

Wij zijn op zoek naar:

- Ⓞ Architecten
- Ⓞ Productdesigners
- Ⓞ (Mode) ontwerpers
- Ⓞ Grafisch ontwerpers
- Ⓞ Webbouwers
- Ⓞ Industrieel ontwerpers
- Ⓞ Kunstenaars
- Ⓞ 3D modellers
- Ⓞ Meubelontwerpers
- Ⓞ Kunstenaars
- Ⓞ etc.

Door de zichruimte aan de voorzijde te verbinden met bedrijfsmatige activiteiten voor onze beide organisaties (beide ontwerp en reclamebureaus) kunnen we de huurprijzen voor een unit aantrekkelijk houden.

Het uitgangspunt is om de ruimte CO₂-neutraal te verbouwen en energieneutraal te exploiteren. Tijdens de ontwikkeling willen we leerwerkplaatsen voor het MBO en HBO creëren.

Spreekt dit je aan? Ben je op zoek naar een ruimte? Neem dan contact op met ons.

Timo Bralts, Bestwerk
timo@bestwerk.nl, 06 81 47 30 39

Bert ter Horst, WakkerMens
bert@wkkrmns.nl, 06 20 73 32 14

\$ d

De volgende bedrijfsactiviteiten zijn bepalend voor de verbouwing:



02 Bedrijfsruimte / studio voor Bestwerk en WakkerMens.



01

3 of 4 Ateliers voor startende / kleine creatieve ondernemers (onder leiding van AnnaKarina ter Horst)



03 Studioruimte voor een bedrijf tussen 4 en 10 medewerkers



05

Mogelijkheid tot het organiseren van (kleine) evenementen zoals workshops, kleine markten etc.



04

Meerdere (eigen) werkplaatsen voor eenpitters / zzp'ers in een gezamenlijke ruimte.

02

Parkeren en bereikbaarheid

Alle activiteiten in het Havenkwartier voeren de parkeerdruk op. Daar zijn wij ons van bewust. De aanpak voor het parkeren hebben we daarom in 2 delen gesplitst.

1. Studioruimtes

Wij zijn momenteel ook gevestigd in het Havenkwartier en daarnaast ook woonachtig in het gebied. Naast bezoek op locatie zal de parkeerdruk dus niet toenemen door de bedrijfsactiviteiten.

2. Ruimtes voor creatieve ondernemers

Onderdeel van de creatieve / kleine ondernemer is natuurlijk dat we de aantrekkingskracht van het gebied hiermee vergroten. Dit zal vooral in het weekend zijn, op de momenten dat er geen zakelijk verkeer is.

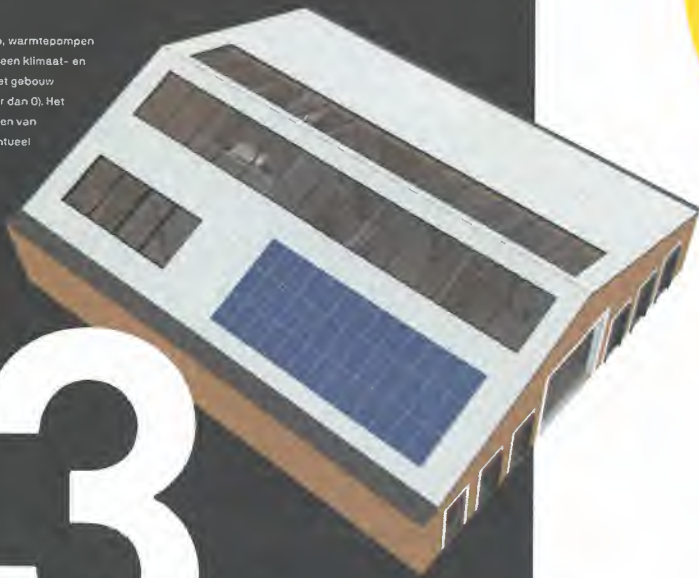
Daarnaast willen we met de plannen voor het nieuwe mobiliteitsplan langs de A1 in het vooruitzicht, zorgen dat we de eerste halte zijn voor het stadsvervoer dat vanuit de A1 naar het centrum gaat.

Wij onderzoeken de mogelijkheid van de aanschaf voor een gezamenlijke E-auto voor het wegbrengen van halffabrikaten en/of eindproducten. Deze kan 's avonds binnen worden geparkeerd.

03

Energie

Door middel van zonnepanelen, warmtepompen en warmteterugwinning wordt een klimaat- en energieneutraal gebruik van het gebouw nagestreefd (met een EPC lager dan 0). Het hele middenschip wordt voorzien van vloerverwarming/koeling. Eventueel aangevuld met houtkachels (korte CO₂-cyclus). Dit alles wordt aangepast aan de nieuwste inzichten.



03

04

04

Wil jij ondernemen in het Havenkwartier? Heb je altijd gedroomd van een ruimte waarin je je zelfgemaakte producten kunt verkopen? Neem dan contact op met ons!

Timo Bralts, Bestwerk
timo@bestwerk.nl, 06 81 47 30 39

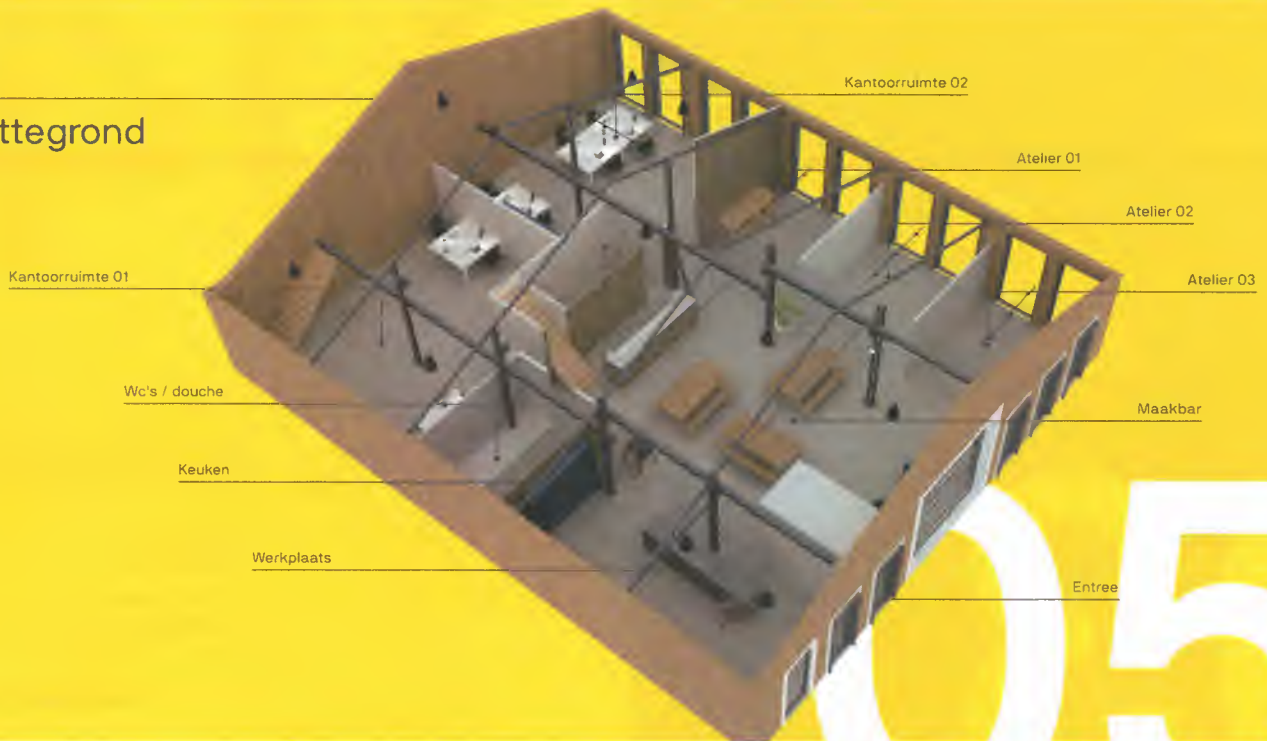
Bert ter Horst, WakkerMens
oert@wkkrmns.nl, 06 20 73 32 14

Doorontwikkeling V/D Berg Loods

✂

05

Plattegrond



Bot

05

Plattegrond



Handwritten signature



Pat

Maakbar

ruim 100m²

Flexibel werken en overleggen, razendsnel internat en goede koffie. Een opbergplek voor je persoonlijke eigendommen. Ruimte om workshops, marktjes of bijeenkomsten te organiseren. Van je werk rol je zo in een voorzichtig vrijdagmiddag-drankje...



PO

Maakbar

...of concertje.



BO

Ateliers

3 units van elk
circa 21 m²

De drie ateliers in
Maakoar bieden
ruimte aan mensen die
hun eigen producten
maken en verkopen. De
ateliers zijn openbaar
toegankelijk en dus
prima geschikt als
werkplek/winkel. Bij
het atelier krijg je de
mogelijkheid om zelf
markten of workshops
te organiseren in de
Maakoar. Dat is toch niet
normaal?





Werkplaats

circa 45m²

Altijd al geïnteresseerd in een schuur vol met gereedschap waarmee je de mooiste dingen kan maken? Die schuur van een slordige 45 m² bouwen wij voor jou! Hier maak je prototypes van je wildste ideeën en hersenspinsels.



BA

Studio- ruimtes

Op de begane grond en de eerste verdieping vind je studioruimtes variërend van 21m² tot 140m². Hoge plafonds, oude industriële balken en een bak ruimte voor creatieve ondernemers.



Studio-
ruimtes



BO

Studio-
ruimtes



\$0



Maakbar panorama lounge

Als je al niet uit
de hoogte bent,
dan vanaf nu wel.
Maakbar maakt van
creatieve ondernemers
hoogvliegers. In de
panorama lounge sta
je wel 3 meter boven
het gepeupel. Dat geeft
een goed uitzicht op de
toekomst.



B&W

Colofon

Mooi? Lekker kopiëren, maar wij
even onze namen toevoegen.
Kicken we op.

Concept en ontwerp

Bestwerk / WakkerMens

© 2018

WakkerMens

Bestwerk

Mr. H.F. de Boerlaan 151
7411 AH Deventer

Telefoon 0570 - 20 02 08

Web www.bestwerk.nl

WakkerMens

Scheepvaartstraat 6L
7411 MB Deventer

Telefoon 06 - 20 73 32 14

Web wkkrmns.nl

