

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Aangepaste huurovereenkomst Greenledwalls reclamemasten A1 Oost en West

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 21-12-2021
Notanummer	: 2021-384
Datum	: 21-12-2021
Programma	: 06-Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Walder,
Bijlage(n)	: Huurovereenkomst Gemeente Deventer_Greenledwalls.pdf, Recht van opstal Gemeente Deventer_Greenledwalls.pdf

### Parafering

<li>15-12-2021: Wethouder</li><li>15-12-2021: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling</li>

### Agendering

\* 15-12-2021: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

22-12-2021

B & W d.d.: 21-12-2021

### Besluit

1. In aanvulling op uw besluit d.d. 2-11-2021 akkoord gaan met de aangepaste huurovereenkomst en opstalovereenkomst met Greenledwalls

De nota en het besluit openbaar te maken.

### Inleiding

Op 2 november 2021 heeft uw college besloten een huurovereenkomst en een opstalovereenkomst aan te gaan met Greenledwalls voor de huur van een tweetal locaties bij de A1 Deventer voor de bouw en exploitatie van een tweetal reclamemasten. Na uw besluit heeft nieuw inzicht met betrekking tot omzet- en overdrachtsbelasting geleid tot een aanpassing van de huurovereenkomst zodat deze voldoet aan de fiscale regelgeving. Ook in de opstalovereenkomst is een wijziging opgenomen. Greenledwalls heeft ingestemd met deze aanpassingen en de overeenkomsten getekend. De gewijzigde artikelen in de huurovereenkomst zijn:

\* Artikel 2.7j: verduidelijking m.b.t. overdrachtsbelasting;

\* Toegevoegd artikel 6, lid 5, 6 en 7 m.b.t. de omzetbelasting.

In de concept overeenkomst opstalrecht is in artikel 4, lid 2 nu geregeld dat de kosten voor de uitvoering van de overeenkomst, inclusief eventuele overdrachtsbelasting voor rekening van Opstaller zijn.

Reden van de aanpassingen zijn:

BTW: Verhuur van onroerende zaken is in beginsel vrijgesteld van BTW. Er kan echter door beide partijen geopteerd worden voor belaste verhuur, wat ook de

intentie van de overeenkomst was. Met de toegevoegde artikelen is dit nu expliciet opgenomen.

Overdrachtsbelasting: ondanks dat er sprake is van btw belaste verhuur is er voor het recht van opstal ook voor de overdrachtsbelasting sprake van een belastbaar feit. Er is nu duidelijk opgenomen dat deze kosten voor de Huurder zijn

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Aanpassing van de huur- en opstalovereenkomst waarmee deze voldoen aan de fiscale regelgeving.

### **Kader**

- Nota college 2021-69 Huurovereenkomst Greenledwalls reclamemasten A1 Oost en West
- Belastingwetgeving

### **Betrokken partijen en participatie**

Greenledwalls is akkoord met de aangepaste overeenkomst en heeft deze inmiddels getekend.

### **Argumenten voor en tegen**

Voor:

- met het aanpassen van de overeenkomsten voldoen deze aan de fiscale wetgeving en wordt voor beide partijen een optimale fiscale situatie gerealiseerd.

Tegen:

- geen

### **Financiële consequenties en dekking**

De aanpassing van de overeenkomsten heeft geen financiële consequenties.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Betreft aanvulling op eerdere besluitvorming. Geen afzonderlijke communicatie.

### **Aanpak en uitvoering**

Na uw besluit kunnen de aangepaste overeenkomsten getekend worden en naar Greenledwalls verzonden worden. Nadere communicatie is niet van toepassing.



# Huurovereenkomst

betreffende

**Reclamemast A1 Bedrijvenpark Deventer  
Reclamemast A1 Stadsentree Deventer**

tussen



&



*Definitief 18 november 2021*

*Deze Huurovereenkomst komt tot stand indien en nadat het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Deventer heeft ingestemd met deze Huurovereenkomst (totstandkomingsvereiste).*

Zaaknummer 334856-2021

---

Paraaf Greenledwalls:

Paraaf Gemeente:

*Huurovereenkomst Reclamemasten Rijksweg A1 te Deventer  
d.d. 18 november 2021*

**Ondergetekenden:**

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **de Gemeente Deventer**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08214418, statutair gevestigd te Deventer (het stadhuis is gevestigd aan het Grote kerkhof 1 te 7411 KT Deventer en het postadres is postbus 5000, 7400 GC Deventer), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester de heer drs R.C. König, hierna te noemen: "**Gemeente**" en/of "**Verhuurder**";

en

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **GLW Deventer Vastgoed B.V.**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 81218079, statutair gevestigd te Groningen (kantoorhoudende aan de Jukwerd 4 te 9746 CN Groningen), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **G.P. Assorgia Management & Beheer B.V.**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 64872254, statutair gevestigd te Groningen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder Gian Paolo Assorgia, geboren op 13-11-1971; hierna te noemen: "**Greenledwalls**" en/of "**Huurder**";

Sub 1. en 2. hierna ook samen te noemen: "**Partijen**";

---

Paraaf Greenledwalls:

Paraaf Gemeente:

*Huurovereenkomst Reclamemasten Rijksweg A1 te Deventer  
d.d. 18 november 2021*

**Nemen in overweging:**

- a. De raad van de gemeente Deventer heeft met de vaststelling van de Nota Reclame en Uitstallingen Deventer 2015 en de daarop gebaseerde Nota Reclame A1-zone (vastgesteld op 27 januari 2016) de realisatie van twee reclamemasten langs de Rijksweg A1 mogelijk gemaakt.
- b. Het betreft een locatie gelegen aan de Rijksweg A1 ter plaatse van het A1 Bedrijvenpark (oostelijke mast) en een locatie aan de Rijksweg A1 ter plaatse van de Stadsentree (westelijke mast). Locatie A1 Bedrijvenpark is nader aangeduid op de bijgevoegde Situatietekening Kavel Reclamemast Oost met het nummer 65.18.05.AN.04 versie B d.d. 21-1-2021 laatst gewijzigd op 9-2-2021 (**Bijlage 1**) en de locatie A1 Stadsentree is nader aangeduid op de bijgevoegde Situatietekening Kavel Reclamemast Stadsentree met het nummer 62.20.01.A.N.01 versie A d.d. 21-1-2021 (**Bijlage 2**).
- c. Binnen de vigerende bestemming is het niet mogelijk om deze reclamemasten te realiseren. Voor de bouw van beide reclamemasten zal daarom vergunningverlening in afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn. Bij de eerstvolgende planwijziging zal de Gemeente de masten positief bestemmen (via een bestemmingsplan of omgevingsplan).
- d. De Gemeente heeft in 2017 een openbare aanbestedingsprocedure gehouden voor realisatie van reclamemasten welke zonder resultaat is gebleven.
- e. Greenledwalls heeft in 2018 een verzoek gedaan voor de realisatie van energie neutrale reclamemasten op de beoogde locaties.
- f. Na dit verzoek heeft de Gemeente een aangepast Programma van Eisen opgesteld voor de reclamemasten d.d. 1 oktober 2021 (**Bijlage 3**). Greenledwalls heeft zich aan deze aangepaste Programma's van Eisen geconformeerd.
- g. Partijen wensen met betrekking tot het door (of in opdracht van) Greenledwalls op de locaties A1 Bedrijvenpark en A1 Stadsentree te realiseren reclamemasten deze Huurovereenkomst en de daarbij behorende Overeenkomst huurafhankelijk Opstalrecht d.d. 7 september 2021 (**Bijlage 4**) aan te gaan.

**Zijn overeengekomen als volgt:**

  
\_\_\_\_\_  
Paraaf Greenledwalls:

\_\_\_\_\_  
Paraaf Gemeente:

*Huurovereenkomst Reclamemasten Rijksweg A1 te Deventer  
d.d. 18 november 2021*

## **Bepalingen, bedingen en voorwaarden:**

### Artikel 1      Gehuurde

1. De Gemeente verhuurt aan de Huurder, evenals de Huurder van de Gemeente in huur aanneemt, een perceel grond, kadastraal bekend Gemeente Deventer, sectie I, nummers 1601, 1752 en 1766 gedeeltelijk, met een grootte van circa 2.720 m<sup>2</sup>, gelegen aan de Siemelinksweg te Deventer, hierna te noemen "Locatie A1 Bedrijvenpark", zoals op de bij deze Huurovereenkomst behorende Situatietekening Kavel Reclamemast Oost (**Bijlage 1**) en op de Tekening Grondverhuur A1-Oost Reclamemast met het nummer 202101044 d.d. 19-1-2021 (**Bijlage 6**).
2. De Gemeente verhuurt aan de Huurder, evenals de Huurder van de Gemeente in huur aanneemt, een perceel grond, kadastraal bekend Gemeente Deventer, sectie N, nummer 145 gedeeltelijk, met een grootte van circa 2.872 m<sup>2</sup>, gelegen aan de Deventerweg te Deventer, hierna te noemen "Locatie A1 Stadsentree", zoals op de bij deze Huurovereenkomst behorende Situatietekening Kavel Reclamemast Stadsentree (**Bijlage 2**) en op de Tekening Grondverhuur Reclamemast A1 Stadsentree met het nummer 202104013 d.d. 19-1-2021 (**Bijlage 7**).
3. De bovengenoemde locaties worden hierna ieder voor zich en ook samen aangeduid als "het Gehuurde".
4. De bovengenoemde reclamemasten worden hierna ieder voor zich en ook samen aangeduid als "de reclamemast" en/of "de reclamemasten".
5. De grenzen van het Gehuurde worden van gemeentewege uitgezet en aangewezen.

### Artikel 2      Bestemming en gebruik

1. De Huurder is verplicht het Gehuurde als een goed huisvader te gebruiken.
2. Het Gehuurde mag uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de instandhouding van een nog te realiseren reclamemasten met zonnepanelen in beginsel t.b.v. eigen gebruik op het Gehuurde. Het is wel toegestaan dat een eventueel surplus aan het net wordt teruggeleverd. Onder "reclamemast" wordt specifiek verstaan: de hier bedoelde conform de te verlenen omgevingsvergunning te realiseren mast, die ruimte bieden aan de plaatsing van reclame- uitingen (omvang) met (elektrotechnische) installaties, kasten en toebehoren, met inbegrip van de op de mast te realiseren voorzieningen, alsmede de van de mast en/of onderdelen daarvan deel uitmakende en daarmee duurzaam verbonden werken, hekwerken/afscheidingsen en dergelijke.
3. Voor de oostelijke mast op de locatie A1 Bedrijvenpark geldt in aanvulling op het bepaalde in het Programma van Eisen (**Bijlage 3**) dat A1 Truckparking Deventer om niet twee permanente aanduidingen krijgt op deze mast en de andere bedrijven die gevestigd zijn of zich vestigen op A1 Bedrijvenpark Deventer te allen tijde het recht hebben op een reclame-uiting op de oostelijke mast tegen marktconforme prijzen.
4. Voor de westelijke mast op de locatie A1 Stadsentree geldt in aanvulling op het bepaalde in het Programma van Eisen (**Bijlage 3**) dat Postiljon Hotels en McDonalds dan wel de andere bedrijven die gevestigd zijn of zich vestigen op de Stadsentree te allen tijde het recht heeft op een reclame-uiting op de westelijk mast tegen marktconforme prijzen.

---

Paraaf Greenledwalls:

Paraaf Gemeente:

*Huurovereenkomst Reclamemasten Rijksweg A1 te Deventer  
d.d. 18 november 2021*

5. Het is Huurder verboden het Gehuurde anders te gebruiken dan ten behoeve de plaatsing en instandhouding van de reclamemast met bijbehorende voorzieningen (zoals zendmasten).
6. Huurder is er toe gehouden, het Gehuurde, te omheinen en op genoegzame wijze af te sluiten en afgesloten te houden voor derden, door het aanbrengen van een deugdelijk hekwerk van minimaal 1800 mm hoog, dat, indien er geen gebruik van het terrein wordt gemaakt (bijvoorbeeld buiten werktijden), ook op deugdelijke wijze wordt afgesloten voor derden.
7. Voorafgaande aan en ten behoeve van de realisatie van bedoelde reclamemast zal een afhankelijk opstalrecht gevestigd worden onder de volgende voorwaarden:
  - a) Ten behoeve van de opstalgerechtigde/haar rechtsopvolgers wordt een afhankelijk opstalrecht gevestigd op het perceel grond kadastraal bekend Gemeente Deventer, sectie I, nummers 1601, 1752 en 1766 (gedeeltelijk), ter grootte van totaal circa 2.720 m<sup>2</sup>, alwaar door de opstalgerechtigde een reclamemast, met bijbehorende voorzieningen zal worden gerealiseerd.
  - b) Ten behoeve van de opstalgerechtigde/haar rechtsopvolgers wordt een afhankelijk opstalrecht gevestigd op het perceel grond kadastraal bekend Gemeente Deventer, sectie N, nummer 145 (gedeeltelijk), ter grootte van totaal circa 2.872 m<sup>2</sup>, alwaar door de opstalgerechtigde een reclamemast, met bijbehorende voorzieningen zal worden gerealiseerd.
  - c) Het opstalrecht omvat het recht tot het hebben en houden, exploiteren, beheren en onderhouden van deze reclamemast, een en ander zoals dat schetsmatig met enkele arcering is aangegeven op de bij deze Huurovereenkomst behorende Situatietekening Kavel Reclamemast Oost (**Bijlage 1**) en op de Tekening Grondverhuur A1-Oost Reclamemast (**Bijlage 5**) en Situatietekening Kavel Reclamemast Stadsentree (**Bijlage 2**) en op de Tekening Grondverhuur Reclamemast Stadsentree (**Bijlage 6**).
  - d) De opstalgerechtigde is verantwoordelijk voor het ontwerp, de aanleg en de bouw van een duurzaam constructieve voorziening ten behoeve van de reclamemast.
  - e) De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor schade aan de reclamemast. De Gemeente wordt ter zake voor alle verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden van de reclamemast gevrijwaard.
  - f) Tevens vrijwaart de opstalgerechtigde de Gemeente voor schade aan het (omringende) openbaar gebied en aan derden als gevolg van de realisering en instandhouding van de reclamemast.
  - g) De opstalgerechtigde is meer algemeen verplicht de op basis van het onderhavige recht van opstal tot stand gebrachte werken in behoorlijke staat te onderhouden en in stand te houden.
  - h) Indien de grootte van het opstalrecht niet juist of niet volledig is, kan noch de opstalgerechtigde, noch de Gemeente daaraan enig recht ontlennen.
  - i) Het opstalrecht wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van de vestiging van het recht bevindt, vrij van huur en pacht of ander gebruiksrecht.
  - j) Het recht van opstal wordt gevestigd om niet en daardoor is er geen overdrachtsbelasting verschuldigd door de Huurder. Partijen komen overeen, dat ter zake van het onderhavige recht van opstal geen periodieke retributie of andere vergoeding aan de Gemeente verschuldigd zal zijn.
  - k) Het recht van opstal is onopzegbaar en geldt vanaf haar vestiging en geldt voor de duur van de onderhavige Huurovereenkomst en de aanwezigheid van de reclamemast.

---

Paraaf Greenledwalls:

Paraaf Gemeente:

*Huurovereenkomst Reclamemasten Rijksweg A1 te Deventer  
d.d. 18 november 2021*



- l) De opstalgerechtigde staat ervoor in en vrijwaart de Gemeente, dat bij het einde van het opstalrecht geen zakelijke of persoonlijke rechten van derden op het opstalrecht rusten of tegen de Gemeente geldend gemaakt kunnen worden.
- m) De opstalgerechtigde is verplicht bij het einde van het opstalrecht zorg te dragen voor doorhaling op zijn kosten van zakelijke rechten van derden, welke op het opstalrecht zijn gevestigd.
- n) Overigens zullen (over en weer) alle (beperkt) zakelijke rechten worden gevestigd en kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen worden opgelegd, als dienstbaar zijn voor de realisering, het behoud en de exploitatie van de reclamemast met bijbehorende voorzieningen en het omringende openbaar gebied. Hierbij dient onder meer gedacht te worden aan de reeds aanwezige en eventueel nieuwe aanleg van nutsvoorzieningen. De opstalgerechtigde voert hiertoe zelf overleg met de betreffende nutsbedrijven.
- o) Uit dit opstalrecht en (eventueel) overige (beperkt) zakelijke rechten en kwalitatieve verplichtingen voortvloeiende verplichtingen dienen aan huurders/gebruikers van de reclamemast of ruimte op de reclamemast te worden opgelegd als zelfstandige verbintenis ten opzichte van de Gemeente.
- p) Alle kosten van de vestiging van het opstalrecht, de ter zake verschuldigde belastingen, de notariskosten en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de opstalgerechtigde.
- q) Het is de opstalgerechtigde, behoudens daartoe voorafgaand verkregen schriftelijke toestemming van de Gemeente, niet toegestaan het opstalrecht over te dragen aan een derde.
- r) Wegens de vestiging van het opstalrecht zal, naar de mening van de Gemeente en de opstalgerechtigde, geen overdrachtsbelasting zijn verschuldigd. Het betreft een met 21% omzetbelasting belaste levering.
- s) De feitelijke levering (aflevering) van het opstalrecht vindt plaats direct na het passeren van de notariële akte waarbij het opstalrecht wordt gevestigd. De notariële akte zal worden opgemaakt en gepasseerd ten overstaan van een van de notarissen of een waarnemer van hen van het kantoor Smalbraak Notarissen B.V. (gevestigd aan de Boedekerstraat 9 te 7411 RZ Deventer) binnen 1 maand nadat de omgevingsvergunning voor de bouw van reclamemasten onherroepelijk is geworden.
- t) Vanaf het hiervoor onder s) bedoelde tijdstip komen de baten de opstalgerechtigde ten goede, zijn de lasten voor haar rekening en draagt zij het risico van het opstalrecht.

### Artikel 3 Omschrijving

1. Huurder is vooraf in de gelegenheid gesteld het gehuurde te bezien en wordt geacht dit volkomen te kennen.
2. Huurder heeft nimmer enige aanspraak hoe ook genaamd op Gemeente wegens onjuiste of onvolledige omschrijving van het gehuurde of van de aard, de ligging of de grootte ervan.
3. Gemeente is niet aansprakelijk voor (de gevolgen van) de staat van onderhoud en/of van zichtbare en/of onzichtbare gebreken van het Gehuurde, noch voor schade aan eigendommen en/ of personen en/ of gevolgschade van Huurder of van derden, door welke oorzaak ook ontstaan in verband met het onderhavige gebruik.
4. Huurder vrijwaart Gemeente voor vorderingen van derden, hoe ook genaamd, in verband met het onderhavige gebruik.

---

Paraaf Greenledwalls:

Paraaf Gemeente:

*Huurovereenkomst Reclamemasten Rijksweg A1 te Deventer  
d.d. 18 november 2021*

5. Indien Huurder bij beëindiging van het gebruik verbeteringen en/of gerepareerde bestanddelen en/of onderdelen achterlaat is Huurder niet gerechtigd tot enige vergoeding daarvoor van Gemeente.

Artikel 4 Ontbindende voorwaarden, aanvang, duur, verlenging en opzegging

1. Deze Huurovereenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat:
  - Uiterlijk binnen 1 maand nadat deze Huurovereenkomst is aangegaan de waarborgsom genoemd in artikel 20 van deze Huurovereenkomst door Huurder is voldaan.
  - Uiterlijk binnen 12 maanden nadat deze Huurovereenkomst is aangegaan de omgevingsvergunning voor de bouw van de reclamemasten onherroepelijk is geworden (welke vergunning het gebruik van het Gehuurde conform het bepaalde in artikel 2 van deze Huurovereenkomst mogelijk maakt).
  - Uiterlijk binnen 3 maanden nadat deze Huurovereenkomst is aangegaan de Huurder een (ontvankelijke) aanvraag voor een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan voor de reclamemasten heeft ingediend die voldoet aan het Programma van Eisen (**Bijlage 3**).
  - Uiterlijk binnen 6 maanden nadat de hiervoor bedoelde omgevingsvergunning is aangevraagd de omgevingsvergunning wordt verleend voor de bouw van de reclamemast.
  - Uiterlijk binnen 3 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning de Huurder start met de bouw van de reclamemast.
2. De Huurovereenkomst heeft een looptijd van 30 jaar met de mogelijkheid voor een verlenging van 5 jaar en start/gaat in op de dag dat deze Huurovereenkomst door beide Partijen is getekend.
3. De Huurovereenkomst kan eenmalig verlengd worden voor de duur van 5 jaren. De Gemeente doet hiertoe uiterlijk 15 maanden voor het verstrijken van huurtermijn van 30 jaar, op verzoek van de Huurder, een schriftelijk aanbod aan de Huurder. De Huurder dient binnen een termijn van uiterlijk 3 maanden aan te geven of hij van het aanbod gebruik wenst te maken. De Huurovereenkomst komt na ommekomst van de in lid 2 van dit artikel genoemde termijn van 30 jaar, of indien verlenging plaatsvindt na ommekomst van 30 jaar (+ 5 jaar) (van rechtswege) tot een einde.
4. Bij niet, niet tijdig of niet geheel voldoen aan zijn verplichtingen zal de Huurder, na van gemeentewege schriftelijk te zijn aangemaand om binnen acht dagen zijn verplichtingen na te komen, door het ongebruikt laten verlopen van gemelde termijn zonder dat enige formaliteit is vereist, in gebreke zijn en zal de Gemeente het recht hebben de huurverhouding tussentijds met een opzegtermijn van acht dagen te beëindigen onverminderd de verplichting van Huurder tot vergoeding aan de Gemeente van kosten, schaden en interesten, de kosten van herinrichting in dit geval daaronder begrepen.

---

Paraaf Greenledwalls:

Paraaf Gemeente:

*Huurovereenkomst Reclamemasten Rijksweg A1 te Deventer  
d.d. 18 november 2021*

5. Gemeente is voorts gerechtigd bij niet- of niet-tijdige betaling van de huurprijs op tijd en wijze als hiervoor omschreven en bij niet- of niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enig aan Huurder opgelegde verplichting, alsmede bij overtreding van enig aan Huurder opgelegd verbod, de Huurovereenkomst van rechtswege en zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist als ontbonden te beschouwen indien Huurder na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde redelijke termijn in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen. Huurder is alsdan verplicht binnen één maand nadat Gemeente schriftelijk te kennen heeft gegeven, dat hij de Huurovereenkomst als ontbonden beschouwt, het gehuurde ontruimd op te leveren zonder recht op enige vergoeding van welke aard en onder welke benaming dan ook, onverminderd de verplichting van Huurder tot vergoeding van de kosten, schaden en interesten.

#### Artikel 5 Omgevingsvergunning

1. De Huurder zal voor eigen rekening een (ontvankelijke) omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan aanvragen voor het gebruik van het Gehuurde conform het bepaalde in artikel 2 van deze Huurovereenkomst en met in achtneming van het hierna in lid 2 bepaalde.
2. Huurder is zelf voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de aanvraag (inclusief de daarvoor benodigde gegevens zoals ontwerpen en onderzoeken) en het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunning voor de realisatie en exploitatie van de reclamemasten. Alle met deze aanvraag en bouw verband houdende kosten (en leges) neemt de Huurder voor eigen rekening.
3. Eventuele planschadeclaims komen voor rekening van de Huurder.
4. Indien Huurder de benodigde omgevingsvergunning niet tijdig aanvraagt, niet tijdig verkrijgt, deze niet tijdig onherroepelijk wordt of de Huurder niet tijdig start met de bouw en deze Huurovereenkomst derhalve wordt ontbonden, geeft zulks nimmer recht op enige verrekening of vergoeding van welke aard dan ook. Gemeente is derhalve nimmer gehouden tot het betalen van enige schadevergoeding en/of tot het compenseren van enige door Huurder gemaakte kosten.
5. Huurder zal voor eigen rekening en risico de reclamemast realiseren en exploiteren.
6. De Gemeente zal zich inspannen om bij de eerste mogelijkheid die zich voordoet doch uiterlijk binnen 10 jaar na vergunningverlening de bestemming te formaliseren in een bestemmingsplan of omgevingsplan. De daarmee verband houdende kosten komen voor rekening van de Gemeente.

#### Artikel 6 Huurprijs, betaling en herziening

1. De huurprijs bedraagt € 10.000,00 (te vermeerderen met 21% omzetbelasting) per jaar voor de Reclamemast A1 Bedrijvenpark Deventer en € 15.000,00 (te vermeerderen met 21% omzetbelasting) voor de Reclamemast A1 Stadsentree Deventerwestelijke mast en 438 uren zendtijd per mast per jaar. Terzake wordt verwezen naar het Overzicht huursom en vergoeding zendtijd d.d. 15-9-2021 (**Bijlage 7**).
2. De jaarlijkse huur zal per jaar vooraf moeten worden voldaan. Gemeente zal Huurder voorafgaand aan ieder jaar een factuur toezenden, welke factuur binnen dertig dagen, te rekenen vanaf de datum van ontvangst van de desbetreffende factuur dient te worden voldaan.

---

Paraaf Greenledwalls:

Paraaf Gemeente:

*Huurovereenkomst Reclamemasten Rijksweg A1 te Deventer  
d.d. 18 november 2021*

3. De eerste huurtermijn is verschuldigd vanaf de datum dat het opstalrecht is gevestigd bij notariële akte en het Gehuurde feitelijk is geleverd (dit is binnen 1 maand na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning).
4. De door Huurder aan Gemeente verschuldigde huurprijs zal jaarlijks, voor het eerst op 1 januari 2023, worden aangepast conform het verloop van het prijsindexcijfer van (reeks alle bestedingen op basis van 2015 = 100), zoals maandelijks door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) wordt gepubliceerd.
5. Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 1, lid 1 onderdeel b ten 5e van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzet belaste verhuur te zijn overeengekomen.
6. Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.
7. Indien er niet meer aan de bij lid 6 genoemde voorwaarde wordt voldaan door de Huurder is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan de Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn.

#### Artikel 7      Gebruik derden, overdracht rechten

1. Het is de Huurder niet toegestaan, anders dan met schriftelijke toestemming van Gemeente het gehuurde gedurende de duur van deze Huurovereenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden te verhuren of in gebruik af te staan. Gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden. Het verhuren van de reclameruimte op de te realiseren mast is toegestaan.
2. Huurder kan uitsluitend in het geval van een algehele bedrijfsovername dan wel een bedrijfsfusie, de in deze Huurovereenkomst geregelde rechten en verplichtingen geheel of gedeeltelijk overdragen aan een derde, na schriftelijke toestemming van Gemeente. Gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.

#### Artikel 8      Kosten

1. Alle kosten met betrekking tot de aanschaf, het plaatsen, het onderhoud, de reparatie, de exploitatie en het verwijderen van de reclamemast, de benodigde vergunningen, administratiekosten, stroomkosten (inclusief de aansluiting op het elektriciteitsnetwerk), schade (aansprakelijkheid), tijdelijke onbruikbaarheid, alsmede alle overige kosten met betrekking tot deze Huurovereenkomst en de overeenkomst tot vestiging van een recht van opstal (**Bijlage 4**), alsmede de tenuitvoerlegging daarvan, zijn voor rekening van Huurder. Dit geldt ook wanneer er sprake is van volledige vervanging van reclamemast. Huurder regelt zelf het contact met de netbeheerder voor de benodigde elektriciteitsaansluiting en met het energiebedrijf voor de (terug)levering van energie.
2. Uitkomende grond dient door en voor rekening van Huurder en op een milieukundig verantwoorde wijze te worden afgevoerd. Huurder heeft te kennen gegeven met een gesloten grondbalans te zullen werken.

---

Paraaf Greenedwalls:

Paraaf Gemeente:

*Huurovereenkomst Reclamemasten Rijksweg A1 te Deventer  
d.d. 18 november 2021*

## Artikel 9 Staat

1. Huurder aanvaardt het gehuurde in de staat waarin het zich bij ingebruikname bevindt behoudens het hierna in artikel 17 van deze Huurovereenkomst bepaalde. De Gemeente zal het gehuurde voorafgaand aan de ingebruikname opschonen (opschot wordt verwijderd). Bij de oplevering wordt een Staat van aanvaarding gemaakt en door beide Partijen ondertekend (**Bijlage 8**).
2. Huurder kan aan de staat (van onderhoud) van het gehuurde, geen aanspraken, hoe ook genaamd, jegens Gemeente ontlenen. Huurder dient er dus o.a. zelf voor zorg te dragen dat het Gehuurde over voldoende draagvermogen zal beschikken.

## Artikel 10 Onderhoud

1. Het gehele onderhoud van het gehuurde is gedurende de huur tijd voor rekening van Huurder, zulks passend bij een zichtlocatie en ten genoegen van de Gemeente.
2. De door of namens Huurder op te richten reclamemast dient zowel inwendig als uitwendig in goede staat van onderhoud te blijven, zowel in visueel, technisch en functioneel opzicht. Huurder zal daar, al dan niet via een derde/exploitant, voor zorg dragen.
3. De frequentie van het door of namens Huurder te verrichten onderhoud, als bedoeld in lid 2, wordt bepaald door de noodzaak om de goede staat en reinheid te handhaven, doch zal minimaal één keer per 6 maanden zijn.
4. Het plaatsen van de reclamemast door Huurder kan consequenties hebben voor het beheer en onderhoud van het omliggende/aangrenzende groen (gelegen buiten het gehuurde). De hinder met betrekking tot het beheer en onderhoud van het groen (buiten het gehuurde) dient zo gering mogelijk te zijn. Huurder dient in een plan van aanpak aan te geven op welke wijze hinder en schade wordt voorkomen. Indien desondanks sprake mocht zijn van enige hinder of schade in welke vorm dan ook, als gevolg van bijvoorbeeld het feit dat het maaien bemoeilijkt wordt of doordat bij de plaatsing van de reclamemast schade wordt veroorzaakt, wordt deze door Huurder volledig aan Gemeente vergoed.
5. De Gemeente kan niet verplicht worden tot het plegen van enig onderhoud of het verrichten van reparaties, ook niet van groot onderhoud.
6. De Huurder draagt voor zijn rekening en risico zorg voor onder meer alle herstellingen van schade, die door toedoen, nalaten of onvoorzichtigheid van de Huurder, haar werknemers, voor haar werkzame derden en/of van hen die met haar toestemming op het gehuurde aanwezig zijn, aan het gehuurde is ontstaan.

## Artikel 11 Wet- en regelgeving

1. Huurder dient te voldoen aan de (lokale) vigerende wet- en regelgeving gedurende de exploitatie van de reclamemast. Huurder zal toekomstige wijzigingen door Gemeente of hogere overheden op grond van wet- en regelgeving eveneens naleven. Indien dit buiten de schuld van Huurder gebeurt dan zal er overleg plaatsvinden over de nieuwe situatie.
2. Huurder vrijwaart Gemeente voor alle aanspraken van adverteerders als gevolg van toekomstige wijzigingen in (lokale) vigerende wet- en regelgeving.
3. De reclame-uitingen op of aan het Gemeente bevatten geen tabak- of alcoholreclame. Reclame voor lokale ondernemingen die dergelijke producten verkopen is wel toegestaan. De aan te brengen reclame-uitingen zullen naar vorm en inhoud niet strijdig zijn met de

---

Paraaf Greenledwalls:

Paraaf Gemeente:

*Huurovereenkomst Reclamemasten Rijksweg A1 te Deventer  
d.d. 18 november 2021*

openbare orde of goede zeden zoals bedoeld in de Nederlandse Reclamecode. Terzake wordt ook verwezen naar het Programma van Eisen (**Bijlage 3**) (**Bijlage 4**).

#### Artikel 12 Vrijwaring, verzekering

1. De Huurder vrijwaart Gemeente voor alle aanspraken als gevolg van de aanwezigheid van de reclamemast in de openbare ruimte en houdt als eigenaar van de reclamemast hiervoor een toereikende aansprakelijkheidsverzekering in stand.
2. Huurder dient zich voldoende te verzekeren voor verhaal van schade. In geval van calamiteiten dient Huurder binnen twee uur na de eerste melding op het gehuurde aanwezig te zijn en het object veilig te stellen. Deze afspraak geldt binnen en buiten de normale werktijden.

#### Artikel 13 Garanties

Huurder garandeert dat de door haar in, op of aan het gehuurde te plaatsen bedrijfsapparatuur geen storingen veroorzaakt aan ten tijde van de aanvang van de huur in, op of aan het perceel aanwezig elektrotechnische voorzieningen. Indien zich een zodanige storing voordoet, zal de Huurder zich maximaal inspannen deze storing zo spoedig mogelijk op te heffen. Indien de Huurder daar niet binnen een redelijke termijn na melding in slaagt, zal Huurder de desbetreffende elektrotechnische voorzieningen onmiddellijk buiten werking stellen c.q. verwijderen.

#### Artikel 14 Inspanningsverplichting

Gemeente spant zich in gedurende de contractperiode het volledig zicht op de reclamemast, tenminste gelijk te houden aan de zichtbaarheid van de reclamemast op het moment van plaatsen (vanaf de snelweg tot maximaal 450 meter vanaf de reclamemast). Indien, gedurende de contractperiode, de zichtbaarheid minder is dan bij de start van de exploitatie zullen Partijen in overleg treden om dit probleem op te lossen.

#### Artikel 15 Toegang, overleg, contractbeheer

1. Huurder verleent aan Verhuurder het recht om het Gehuurde periodiek en in goed overleg met Huurder te bezoeken. Huurder zal daartoe alle medewerking verlenen.
2. Huurder dient gedurende de looptijd van de Huurovereenkomst tenminste eenmaal per jaar te overleggen met de contractbeheerder van Gemeente over de wijze waarop de Huurovereenkomst (en de overeenkomst tot het vestigen van een recht van opstal) worden uitgevoerd.

#### Artikel 16 Oplevering

1. Bij het eindigen van het gebruik moet de Huurder het gehuurde in dezelfde staat als waarin deze zich bevond bij de aanvang van het gebruik opleveren, zoals aangegeven op de aan deze Huurovereenkomst gehechte staat van aanvaarding (**Bijlage 8**) met aangehechte foto's, behoudens normale slijtage bij gebruik van het gehuurde, bij gebreke waarvan het nodige door de Gemeente op kosten van de Huurder zal kunnen geschieden. De reclamemast dient verwijderd te zijn en het perceel grond wordt vrij van obstakels en

---

Paraaf Greenledwalls:

Paraaf Gemeente:

*Huurovereenkomst Reclamemasten Rijksweg A1 te Deventer  
d.d. 18 november 2021*

funderingen en in dezelfde milieuhygiënische staat als waarin de grond ter beschikking is gesteld bij aanvang van de huur opgeleverd. De fundering dient verwijderd te worden tot een meter onder het maaiveld en opgevuld te worden met schone grond.

2. Zaken, die de Huurder in strijd met lid 1 op het gehuurde achterlaat, zullen dan als eigendom van de Gemeente gelden, zonder dat daarvoor enige vergoeding aan Huurder verschuldigd is. Bovendien zal de Gemeente daarover naar goeddunken kunnen beschikken.
3. Huurder verklaart zich ervan bewust te zijn dat deze Huurovereenkomst en de onderhavige Huurovereenkomst geen pachtovereenkomst is. Het gehuurde wordt niet gebruikt voor agrarische doeleinden.
4. Gemeente verklaart dat het ook niet de bedoeling van Gemeente is om het gehuurde aan Huurder te verpachten noch om daaromtrent een pachtovereenkomst te sluiten.
5. Huurder garandeert Gemeente bij opzegging, expiratie of beëindiging anderszins van het onderhavige gebruik c.q. de onderhavige Huurovereenkomst, het gehuurde op het tijdstip van beëindiging te hebben verlaten en leeg en ontruimd ter vrije beschikking van Gemeente aan de laatste te stellen.
6. Indien de Huurder het gehuurde niet tijdig heeft verlaten en niet tijdig leeg en ontruimd ter vrije beschikking van de Gemeente heeft gesteld, is hij in verzuim en heeft de Gemeente het recht onmiddellijk ontruiming van het Gehuurde te (doen) bewerkstelligen. Tevens is Huurder zolang het gehuurde nog niet leeg en ontruimd ter vrije beschikking van de Gemeente is gesteld met ingang van het tijdstip waarop het verzuim ingaat een zonder rechterlijke tussenkomst, onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare, jaarlijks voor het eerst per 1-1-2023 met het in artikel 6 lid 4 genoemde prijsindexcijfer aan te passen, boete van vierhonderdvijftig euro (€ 450,00) per kalenderdag verschuldigd.
7. Het door Huurder op grond van het bepaalde in lid 5 verbeuren van een boete laat onverlet huurders gehoudenheid tot vergoeding van de schade van Gemeente, zo die schade meer bedraagt dan de verbeurde boete.
8. Bij het einde van de Huurovereenkomst kan Huurder generlei aanspraak maken op een vervangende locatie dan wel schadevergoeding, al dan niet wegens aangebrachte voorzieningen, van welke aard en onder welke benaming dan ook.

#### Artikel 17 Vergoeding opstalwaarde

1. Indien de Gemeente besluit om het gehuurde opnieuw te verhuren voor hetzelfde/vergelijkbaar gebruik als genoemd in deze Huurovereenkomst is het bepaalde in artikel 16 lid 1 niet van toepassing en wordt het gehuurde opgeleverd met achterlating van de door Huurder aangebrachte onroerende zaken inclusief alle bijbehorende installatiecertificaten, keuringsbewijzen, testrapporten en dergelijke.
2. Indien het gehuurde wordt opgeleverd overeenkomstig het bepaalde in lid 1 van dit artikel heeft Huurder recht op een vergoeding van de door een opvolgende Huurder te betalen opstalwaarde.
3. De hoogte van de opstalwaarde zal in opdracht van de Gemeente conform het bepaalde in artikel 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet bepaald worden door een onafhankelijk deskundige.
4. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde is gesticht, noch zal worden vergoed de schade ter zake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde op het gehuurde wordt uitgeoefend, tenzij Burgemeester en Wethouders daartoe schriftelijke toestemming hebben verleend.

---

Paraaf Greenedwalls:

Paraaf Gemeente:

*Huurovereenkomst Reclamemasten Rijksweg A1 te Deventer  
d.d. 18 november 2021*

5. Indien Huurder zich niet kan verenigen met de door de Gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de aangetekende kennisgeving van de vergoeding, schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door drie deskundigen, aan te wijzen door de bevoegde kantonrechter.
6. Burgemeester en wethouders keren de aan Huurder toekomende vergoeding uit na aftrek van al hetgeen Huurder met betrekking tot gehuurde en het daarop gestichte nog aan de Gemeente verschuldigd is.
7. Indien het gehuurde ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van lid 5, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot het gehuurde en het daarop gestichte nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) nog toekomt ingevolge de betrokken hypothecaire geldlening. Een daarna overblijvend bedrag van de vergoeding wordt uitgekeerd aan Huurder.

#### Artikel 18 Kennisgeving relevante feiten

Huurder zal Gemeente terstond in kennis stellen van relevante feiten zoals (het voorzienbaar zijn van) beschadigingen en verontreiniging van het gehuurde.

#### Artikel 19 Rechtskeuze, geschillen

Op deze Huurovereenkomst is het Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen zullen ter beslechting worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter.

#### Artikel 20 Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de aan zijn in deze Huurovereenkomst opgelegde verplichtingen dient de Huurder binnen 1 maand na ondertekening van deze Huurovereenkomst door beide Partijen een waarborgsom te storten, op : IBAN NL62BNGH0285001825 t.n.v. gemeente Deventer onder vermelding van 'Waarborgsom huurovereenkomst reclamemasten Deventer, WBS V6.2.550/ V6.2.551', ter hoogte van de huursom over een periode van twee maanden, exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting. Na afloop van de huurperiode en correcte oplevering van het gehuurde zal Gemeente de waarborgsom aan Huurder restitueren. Over de waarborgsom wordt geen rente aan Huurder vergoed.

---

Paraaf Greenledwalls:

Paraaf Gemeente:

*Huurovereenkomst Reclamemasten Rijksweg A1 te Deventer  
d.d. 18 november 2021*



Artikel 22      Bijlagen

Van deze Huurovereenkomst maken de volgende bijlagen onlosmakelijk deel uit:

1. Situatietekening Kavel Reclamemast Oost met het nummer 65.18.05.AN.04 versie B d.d. 21-1-2021 laatst gewijzigd op 9-2-2021
2. Situatietekening Kavel Reclamemast Stadsentree met het nummer 62.20.01.A.N.01 versie A d.d. 21-1-2021
3. Programma van Eisen reclamemasten A1 Bedrijvenpark Deventer en A1 Stadsentree Deventer d.d. 1-10-2021
4. Overeenkomst afhankelijk Opstalrecht d.d. 18 november 2021
5. Tekening Grondverhuur A1-Oost Reclamemast met het nummer 202101044 d.d. 19-1-2021
6. Tekening Grondverhuur Reclamemast A1 Stadsentree met het nummer 202104013 d.d. 19-1-2021
7. Overzicht huursom en vergoeding zendtijd d.d. 15-9-2021
8. Staat van aanvaarding (op te maken op het moment van ingebruikname)

In geval van strijdigheid van de bijlagen met deze Huurovereenkomst prevaleert deze Huurovereenkomst.

**Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en getekend te Deventer:**

d.d. 25/11/2021

d.d. \_\_\_\_\_

**De Huurder**

**De Verhuurder**

**GLW Deventer Vastgoed B.V.**

**De Gemeente Deventer**

Namens deze

Namens deze

de burgemeester

G.P. Assorgia Management & Beheer B.V.

Namens deze



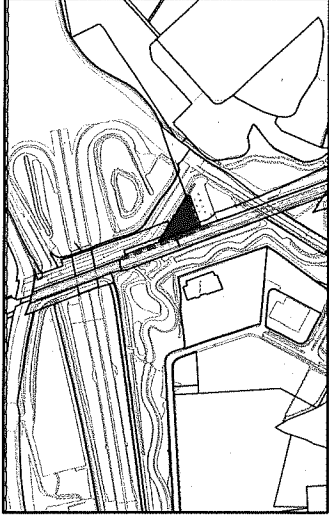
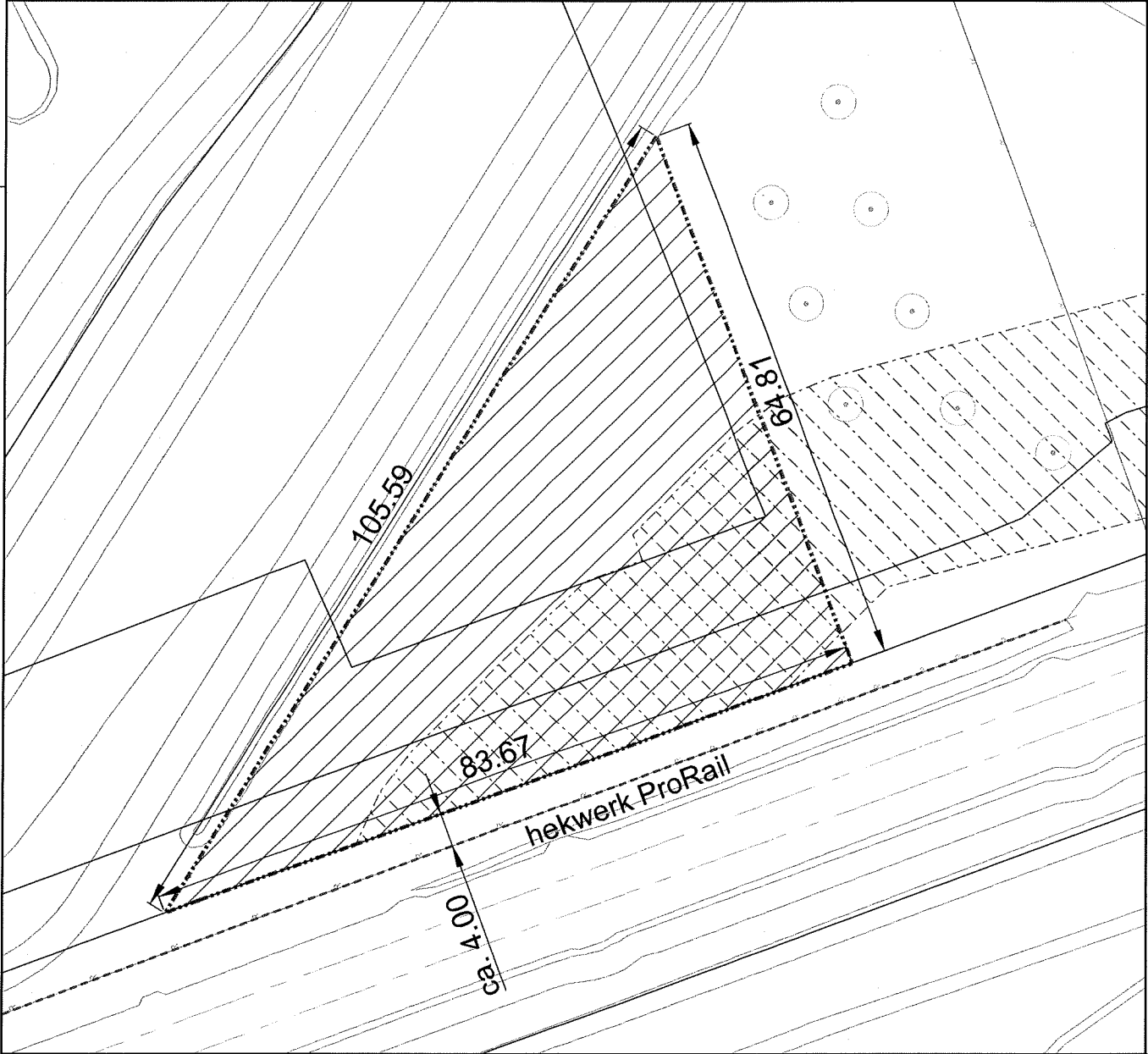
G.P. Assorgia

\_\_\_\_\_  
drs R.C. König

\_\_\_\_\_  
Paraaf Greenledwalls:

\_\_\_\_\_  
Paraaf Gemeente:

*Huurovereenkomst Reclamemasten Rijksweg A1 te Deventer  
d.d. 18 november 2021*



Overzicht 1: 10.000

**LEGENDA**

- Kavelgrens
- Perceel reclamemast: Oost
- Gebied archeologische verwachtingswaarde

Tussen hekwerk ProRail en grens kavel ca. 4,00 m1 vrijhouden voor A TB- route. Betreft grond van ProRail.

Maten in m, materiaalmaten in mm en hoogtematen in m t.o.v. N.A.P.

B	9-2-'21	MAB	Gebied archeologische verwachtingswaarde opgenomen
A	21-1-'21	MAB	Kavel aangepast i.v.m. terreinsituatie zuidkant
wiz.	datum	get.	ges.
			omschrijving

opdrachtgever :

Gemeente Deventer

project :

Reclamemasten A1 Deventer

onderwerp :

Kavel reclamemast A1 Deventer Oost

schaal : 1:500

status : definitief

datum : 21-12-2020

projectnummer : gec.

B8.01.02.\*\*\*

tekeningnummer : blad :

65.18.05.AN.04 1 van 1

afm. A3

get. MAB

opdr. NM

gec.

blad :

1 van 1



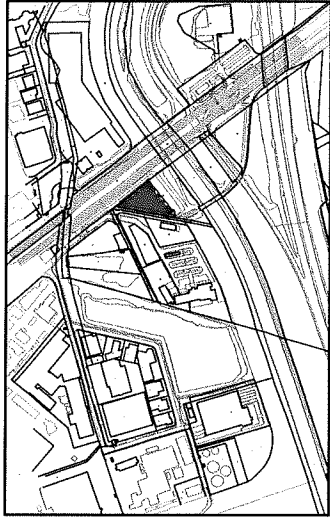
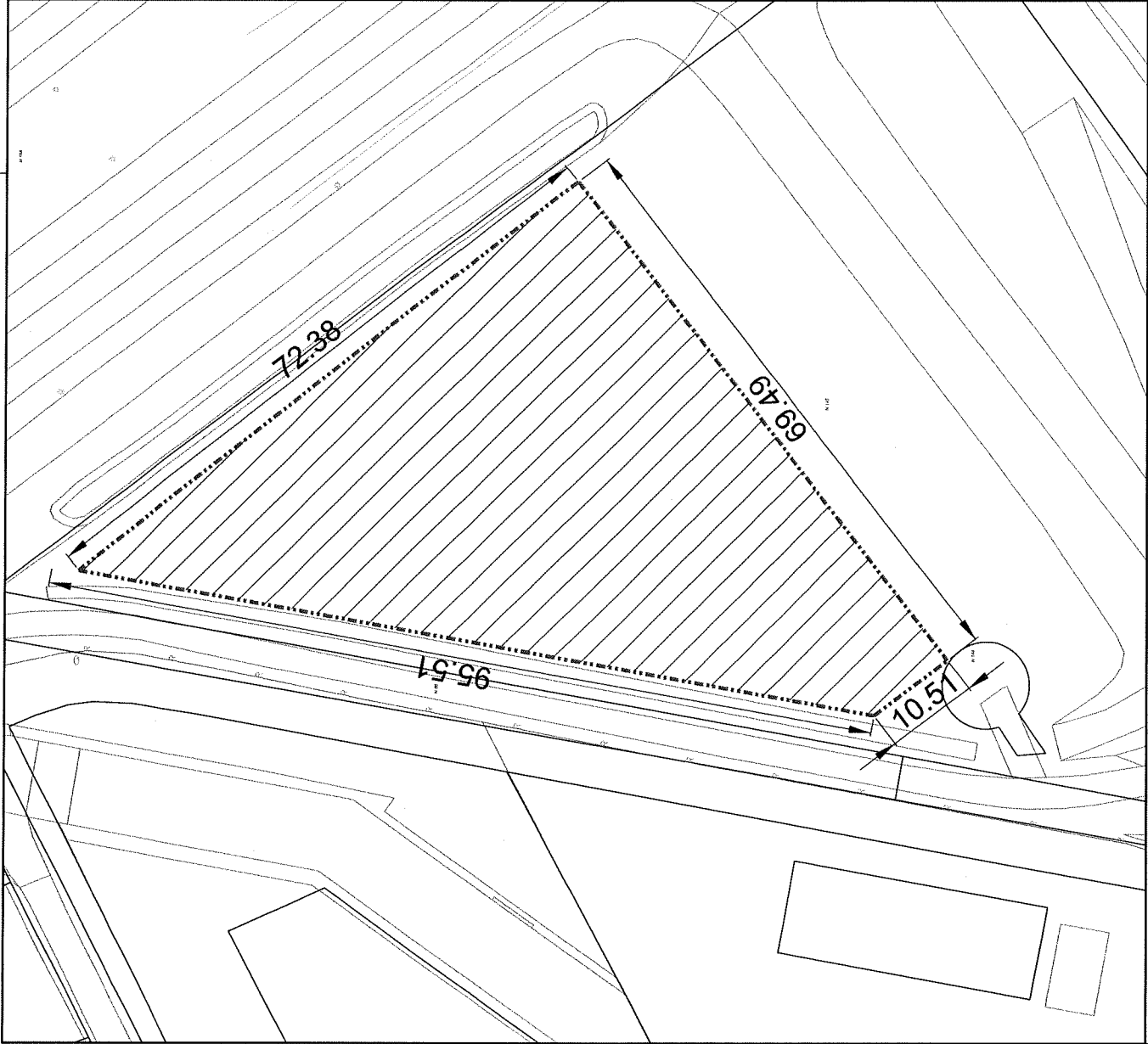
**gemeente  
Deventer**

Grote Kerkhof 1 - 7411 KT Deventer  
postbus 65099 - 7400 GC Deventer  
tel. (0267) 993911  
e-mail: gemeente@deventer.nl

filenaam :

Kavel reclamemast Oost, ca. 2.720 m2, schaal 1: 500

kadastraal percelen Deventer, sectie I, nr's 1601, 1752 en 1766 gedeeltelijk



Overzicht 1: 10.000

### Uitsnede klic- melding

Maten in m, materiaalmaten in mm en hoogtematen in m t.o.v. N.A.P.

Wijz.	datum	opt.	g.ec.	omschrijving
A	21-1-21	MAB		Kavel aangepast i.v.m. ligging kabels/ leidingen

opdrachtgever :		schaal :	1:500	afm.	A3
Gemeente Deventer		status :	definitief	get.	MAB
project :		datum :	21-12-2020	opdr.	NIM
Reclamemasten A1 Deventer		projectnummer :	B8.01.02.***	g.ec.	
onderwerp :		tekeningnummer :	62.20.01.AN.01	blad :	1 van 1
Kavel reclamemast Stadsentree					



Kavel reclamemast Stadsentree, ca. 2.872 m<sup>2</sup>, schaal 1: 500  
 kadastraal deventer, sectie N, nr. 145 (gedeeltelijk)

Grote Kerhof 1 - 7411 KT Deventer  
 postbus 5000 - 7400 GC Deventer  
 tel. (0570) 693911  
 e-mail: gemeente@deventer.nl

titelnaam :

*[Handwritten signature]*

# Programma van Eisen

betreffende

**Reclamemast A1 Bedrijvenpark Deventer  
Reclamemast A1 Stadsentree Deventer**



*Datum: 1 oktober 2021  
Versie: 1.0  
Status: definitief*

*Bijlage bij huurovereenkomst Gemeente – Greenledwalls d.d. 1-10-2021*

---

Paraaf Greenledwalls:

Paraaf Gemeente:

*Programma van Eisen Reclamemasten Rijksweg A1 te Deventer*

## PROGRAMMA VAN EISEN

In dit programma van eisen voor de reclamemasten Rijksweg A1 te Deventer zijn de eisen opgenomen voor het ontwerp, de realisatie, gebruik en in standhouden van de reclamemasten A1 Bedrijvenpark Deventer (Oost) en de reclamemast A1 Stadsentree (West). Dit programma van eisen hoort bij de huurovereenkomst voor deze percelen.

### 1. Algemeen

#### 1.1 De werkzaamheden worden uitgevoerd in overeenstemming met:

- bepalingen in de Wegenverkeerswet;
- de verleende omgevingsvergunning
- huurovereenkomst etc
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- Flora en faunawet;
- alle (overige) publiekrechtelijke wet- en regelgeving;
- de vigerende Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
- de uitvoeringsvoorschriften van de Gemeente.

#### 1.2 Aanwijzingen en bevelen, gegeven door of namens de politie, gemeente Deventer of een ander bevoegd gezag, zullen door de Inschrijver stipt en onmiddellijk worden opgevolgd.

#### 1.3 De volgende procedure zal gevolgd worden:

1. Met Huurder de Huurovereenkomst gesloten worden onder voorbehoud van onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.
2. Na ondertekening Huurovereenkomst dient Huurder uiterlijk binnen 3 maanden een (ontvankelijke) aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen.
3. Na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning zal Huurder binnen drie maanden starten met de bouw van de reclamemast.

#### 1.4 Wijzigingen gedurende looptijd

Indien de Inschrijver gedurende de looptijd van de huurovereenkomst, na plaatsing van de reclamemasten, wijzigingen wil aanbrengen die afwijken van de omgevingsvergunning aan de reclamemasten dan is hiervoor toestemming nodig van de gemeente Deventer. De gemeente Deventer kan aan deze toestemming nadere (financiële) voorwaarden en voorschriften verbinden.

#### 1.5 Vergunningen

De Inschrijver kan geen rechten ontleen aan de door de gemeente Deventer aangegeven locatie en het verkrijgen van de benodigde vergunningen. De gemeente Deventer zal -voor zover mogelijk binnen de daarvoor geldende wettelijke kaders en beleidsregels-zicht inspannen voor verkrijgen van de benodigde vergunningen op grond van de Wabo en de Algemene plaatselijke verordening Deventer.

De inschrijver dient er rekening mee te houden dat de reclamemast niet past in het geldende bestemmingsplan. Voor de locatie zal een bestemmingsplan herziening en aparte omgevingsvergunning of een omgevingsvergunning met afwijking nodig zijn om de bouw van een reclamemast mogelijk te maken. Deze benodigde aanvragen dienen door of in opdracht van inschrijver gedaan te worden.

---

Paraaf Greenledwalls:

Paraaf Gemeente:

Om zicht te krijgen op de uitvoerbaarheid van het voorgestelde beleid is door de gemeente een eerste risico-analyse uitgevoerd en zijn de belangrijkste benodigde onderzoeken geïnventariseerd.

Naast de standaard onderzoeken maakt de bouwhoogte van 40-60m onderzoek naar een aantal specifieke aspecten noodzakelijk. Dit geldt in het bijzonder vanwege de ligging in een laagvlieggebied, luchtzijdig gebruik vanaf het vliegveld Teuge, vrijwaringscontour rond de KPN-mast aan de Teugseweg, radarverstoring, etc.

Een quick scan risicoanalyse ten aanzien van de uitvoerbaarheid laat het volgende zien:

De hieronder genoemde onderzoeken zijn niet uitputtend bedoeld.

- Externe veiligheid in geval van betreding door mensen van de mast; er zal een faalberekening nodig zijn o.a. ook in relatie tot de geplande windturbines; en vooral bij de locaties rond de aansluiting Deventer Centrum zijn veel risicobronnen in de omgeving. Een eerste analyse laat zien dat voorkeurgebieden buiten de 10-6- contour externe veiligheid liggen.
- Natuurtoets ; hierbij spelen aspecten zoals beïnvloeding foerageer- en trekroutes, impact (obstakel) verlichting; Hoewel er geen bewegende delen zijn, de voorkeurlocaties buiten de Natura 2000 gebieden liggen, dienen de gevolgen van lichtuitstraling op verstoring voor uilen, vleermuizen e.d. verder onderzocht te worden.
- Laagvlieggebied voor oefenlandingen; In de uiterwaarden langs de IJssel is het z.g. simulated forced landing area Deventer gelegen. Dit is een gebied waar voorzorglandingen kunnen worden geoefend, waarbij vliegtuigen tot 100 voet (33m) kunnen dalen. Het westelijke zoekgebied voor reclamemasten ligt binnen dit gebied en is dus een kritisch onderwerp voor de westelijke voorkeurlocatie en dient nader afgestemd te worden met Inspectie Leefomgeving en Transport van het ministerie I & M. De Luchtverkeersleiding Nederland, die gaan over een ongestoorde werking van de communicatie-, navigatie- en surveillanceapparatuur heeft aangegeven dat de plangebieden niet binnen de invloedssfeer liggen.
- Luchtzijdig gebruik vanaf luchthaven Teuge en de GPS aanvliegroute over Deventer. Doordat de hoogte van 60 meter lager is dan de hoogte van de winturbines en de KPN-mast aan de Teugseweg zal de hoogte van 60 meter naar verwachting niet tot onoverkoombare belemmeringen leiden.
- Er geldt een 600m vrijwaringscontour rond de Alticom-mast aan de Teugseweg, die door de KPN gebruikt wordt. De westelijke locatie ligt dus binnen de aandachtgebieden voor de vrijwaringsgebieden. Punt van zorg is in hoeverre een reclamemast het zendbereik van het verzorgingsgebied van de KPN nadelig beïnvloedt en wat nog acceptabel. Het ontwerp zal dus getoetst worden op de eventuele verslechtering van de kwaliteit van de FM-zenders en kwaliteit van digitale televisie door de nabije ligging nabij de straalpaden.
- In geval van een uitkijkplatform zal het ontwerp van de reclamemast getoetst worden of de veldsterkte ter hoogte van het uitkijkpunt voldoet aan de voor het publiek toelaatbare waarden. Ook het (dis) functioneren van de led-verlichting op de westelijke reclamemast als gevolg van de zendstraling van de zendmast zal onderzocht worden en is onderdeel van de toetsing van het ontwerp.
- Radarverstoring (defensie) dynamisch en statisch. Het westelijk deel van het buitengebied is gelegen in het radarverstoringgebied van de radar Nieuw Milligen. Ter voorkoming van radarverstoring gelden hier beperkingen ten aanzien van de hoogte van gebouwen en bouwwerken. Voor nieuw te bouwen gebouwen en bouwwerken die hoger zijn dan 45 m boven maaiveldhoogte dient een radarverstoringsonderzoek uitgevoerd te worden. Als deze gebouwen een vermindering van het radarbereik van meer dan 10% tot gevolg hebben, worden deze gebouwen en bouwwerken niet toegestaan. Gezien het feit dat de veel hogere windturbines geen onacceptabele verstoring van de radardekking tot gevolg had is het aannemelijk dat hier geen problemen komen.
- Voor de uiteindelijk te kiezen locaties voor reclamemasten zal een historisch bodemonderzoek noodzakelijk zijn om te bepalen of er in het verleden voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden.

---

Paraaf Greenledwalls:

Paraaf Gemeente:

- Onderzoek windblokkerende effecten voor bestaande windturbines. De voorkeurlocatie voor de westelijke reclamemast ligt op circa 320 meter van de westelijke windturbine en de oostelijke voorkeurlocatie voor de reclamemast is op 2600 meter van de oostelijke windturbine gelegen. Het definitieve ontwerp zal getoetst worden op de eventuele windblokkerende effecten voor de bestaande twee windturbines. Dit zal onderzocht moeten worden door de initiatiefnemer van de reclamemasten.

Samenvattend is te concluderen dat - op basis van een quick scan - er op het eerste gezicht (nog) geen belemmeringen lijken te zijn, die de ontwikkeling van locatie met een mast van 40-60 m onmogelijk maken. Een aantal kritische inpassingonderzoeken moet hierover definitief uitsluitsel geven. De voor deze RO-procedure benodigde onderzoeken kunnen eventueel leiden tot beperkende voorwaarden in de vergunning en/of het bestemmingsplan, zoals de situering, de bouwhoogte, lichtuitstraling, etc. De ontwikkelingsrisico's liggen bij de Huurder.

#### 1.6 Afstemmingsoverleg RWS

Vanuit vooral verkeersveiligheid worden door Rijkswaterstaat eisen gesteld aan situering, verlichting, veiligheid, etc. Bij de uitwerking van de mast en reclame-uitingen zal afstemming met RWS moeten plaats vinden. Wij verwijzen naar de eisen zoals opgenomen in de notitie Beoordeling van Objecten langs Auto(snel)wegen van RWS.

#### 1.7 Afstemming ProRail

Vanuit vooral spoorveiligheid worden door ProRail eisen gesteld aan situering, verlichting, veiligheid, etc. Bij de uitwerking van de mast en reclame-uitingen en voor het realiseren van de mast met terreininrichting zal afstemming met ProRail moeten plaats vinden. Wij verwijzen naar de eisen en richtlijnen van ProRail op hun website.

## **2 Locatie**

### 2.1 Beschrijving

Wij verwijzen naar de situatietekeningen zoals opgenomen in de Huurovereenkomst. Verdere gedetailleerde informatie over locatie zijn opgenomen in:

- Stedenbouwkundig plan Stadsentree (rapportage KAW)
- Reclamebeleid A1 d.d. 25-11-2015

### 2.2 Heien

Er kan geheid worden, maar er dient rekening gehouden te worden met eventuele trillingshinder voor de nabijgelegen snelweg, spoorlijn, gasleiding, hoogspanningskabels, overige kabels/leidingen en bebouwing. Huurder dient voorafgaand aan de werkzaamheden eerst schriftelijk toestemming hebben gekregen van Gemeente, ProRail (en TenneT) over de geplande uitvoering.

### 2.3 Nutsvoorziening

De nutsvoorziening dient door Inschrijver aangevraagd te worden.

Op het gehuurde grondstuk is een elektriciteits- en/of computerkast toegestaan. De elektriciteits- en/of computerkast moet in de aanvraag om omgevingsvergunning worden meegenomen. De inpassing van de kast vindt plaats in overleg met de Gemeente.

---

Paraaf Greenledwalls:

Paraaf Gemeente:

## 2.4 Uitkomende grond

Uitkomende grond dient zoveel mogelijk op de kavel verwerkt te worden. Overtollige grond dient door en voor rekening van huurder en op verantwoorde wijze te worden afgevoerd conform de eisen van het Bodembesluit.

## 2.5 Zendmasten

Het is Huurder toegestaan om op de reclamemast zendmasten te plaatsen ten behoeve van mobiele providers.

## 3 Reclame

### 3.1 Eisen te voeren reclame.

Voor de te voeren reclame geldt:

- dat deze voldoet aan de Nederlandse Reclame Code;
- alcoholreclame niet toegestaan is;
- seks uitingen zijn niet toegestaan;
- geen onwettelijke afbeeldingen bevat of de tekst of de voorstelling in strijd zou zijn met de goede zeden of de openbare orde, zulks ter beoordeling van de burgemeester van de gemeente Deventer;
- dat deze zowel overdag als bij duisternis niet hinderlijk of misleidend mag zijn voor het wegverkeer;
- dat de toegepaste kleuren en vormen geen verwarring mogen veroorzaken met ander wegmeubilair;
- het beoogde gebruik moet voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

### 3.2 Acceptatie reclame-uiting

Bij twijfel over het voldoen aan de eisen uit artikel 5.3.1. zal de Huurder de reclamecampagne schriftelijk ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente. De Gemeente zal hier binnen 5 werkdagen op reageren.

Indien een reclame-uiting is aangebracht in strijd met het bepaalde in dit artikel, dan dient de Huurder de reclame-uiting op eerste aanschrijving van de Gemeente en binnen de door de Gemeente te stellen termijn, doch uiterlijk binnen 24 uur te verwijderen, bij gebreke waarvan de Gemeente het recht heeft de reclame-uiting voor rekening van de Huurder te (laten) verwijderen.

## 4 Vormgevingseisen

### 4.1 Vormgeving van de reclamemast

Voor het indienen van de omgevingsvergunning dient de vormgeving van de reclamemasten inclusief de terreinrichting beoordeeld te worden door een stedenbouwkundige van de gemeente, welke eventueel een vooroverleg zal voeren met de Plan Advies Raad. Deze beoordeling van de vormgeving heeft geen invloed op de procedure omgevingsvergunning.

### 4.2 Maximale hoogte van de reclamemasten

De Reclamemast A1 Stadseentree heeft een maximale hoogte van 60 meter en de Reclamemast A1 Bedrijvenpark (Oost) heeft een maximale hoogte van 60 meter, waarbij de bovenkant LED schermen maximaal 40 meter is (gemeten vanaf het bestaande maaiveld).

---

Paraaf Greenledwalls:

Paraaf Gemeente:



#### 4.3 Reclamevakken Reclamemast A1 Bedrijvenpark (oost)

- Reclamevakken zijn op de Reclamemast A1 Bedrijvenpark aan twee zijden toegestaan, gericht op de Rijksweg A1.
- Op de Reclamemast A1 Bedrijvenpark moet aan 2 zijden een reclame-uiting komen voor A1 Truckparking Deventer conform Huurovereenkomst. Deze uitingen dienen 24 uur per dag zichtbaar te zijn.
- Bedrijven op A1 Bedrijvenpark hebben voorrang voor reclame-uitingen op de Reclamemast A1 Bedrijvenpark.
- Binnen elk niveau zijn de reclame-uitingen gelijkwaardig zichtbaar.
- Er bestaat geen exclusief gebruik van één partij binnen een niveau.
- Het gebruik van LED-vakken is toegestaan (voor eisen zie artikel 5). Het is ook toegestaan om een combinatie te hanteren van LED- en analoge vakken.
- Bovengenoemde punten zijn mede bepalend voor het ontwerp van de mast.

#### 4.4 Reclamevakken Reclamemast A1 Stadsentree (West)

- Reclamevakken zijn op de Reclamemast A1 Stadsentree aan vier zijden toegestaan.
- Op de reclamemast dienen er minimaal op twee niveaus reclamevakken gerealiseerd te worden:
  - Top-niveau: ruimte voor analoge reclamevlakken op een hoogte van 40 tot 50 meter boven maaiveld, gericht op beide richtingen van de rijksweg A1. Deze vlakken dienen in eerste instantie te worden aangeboden aan de ondernemers in het projectgebied Deventer Stadsentree, waarvan twee bestaande (McDonalds en Postillion).
  - Sub-top-niveau: analoge reclamevlakken of LED- schermen op een hoogte van 35 tot 40 meter boven maaiveld, gericht op beide richtingen van de rijksweg A1.
- Het is toegestaan een derde sub-niveau te realiseren met analoge reclamevlakken of LED-schermen op een hoogte van 25 tot 35 meter boven maaiveld, gericht op beide richtingen van de Zutphenseweg.
- Minimale en maximale omvang van de reclamevlakken:
  - o Top-niveau: 2 maal 5x5 m2
  - o Sub-top-niveau: 2 maal 4x4 m2
  - o Sub-niveau: niet nader onderbouwd
- Binnen elk niveau zijn de reclame-uitingen gelijkwaardig zichtbaar.
- Er bestaat geen exclusief gebruik van één partij binnen een niveau.
- Bovengenoemde punten zijn mede bepalend voor het ontwerp van de mast.
- Het gebruik van LED-vlakken is toegestaan (voor eisen zie artikel 5). Het is ook toegestaan om een combinatie te hanteren van LED- en analoge vlakken.
- Bovengenoemde punten zijn mede bepalend voor het ontwerp van de mast.

#### 4.5 Tarieven Reclamevlakken

Voor alle huidige en toekomstige ondernemers in het gebied Stadsentree Deventer (gelegen tussen A1, Zutphenseweg/Deventerweg en Teugseweg) en A1 Bedrijvenpark Deventer dienen gelijke condities gehanteerd te worden. Dit aspect heeft betrekking op zowel de financiële als de inhoudelijke condities, zoals de omvang, plaats als de verschijningsvorm van de reclame-uiting.

### 5 Verlichting en lichtintensiteit

De verlichting mag naar de normen van NSVV (Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde) geen lichthinder veroorzaken. Wij verwijzen in deze naar de Richtlijn Lichthinder van de Commissie Lichthinder zoals gepubliceerd door de NSVV in november 2014. Uitgangspunt is dat de reclamemast geplaatst wordt in een gebied waar zone E3 – Stedelijk gebied (conform definitie NSVV) van toepassing is.

---

Paraaf GroenMedwalls:

Paraaf Gemeente:

De maximaal toegestane oppervlakteluminantie van het LED-scherm bedraagt 10 cd/m<sup>2</sup>.

Huurder moet hiertoe op eigen kosten in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning onderzoek (laten) doen; dit kan mede de regels over de (maximale) verlichtingssterkte op een bepaalde hoogte en de verlichtingstijden bepalen. Aandachtspunt is hierbij de uitkomsten uit de onderzoeken voor flora- en fauna.

De lichtintensiteit dient gedimd te worden op basis van het omgevingslicht (dimmen conform de NSVV- norm, zone E3 of lager indien dit nodig is op basis van de uitkosten onderzoeken flora- en fauna). De Huurder dient hiervoor aanwijzingen van Gemeente op te volgen.

## **6 Specifieke eisen bij toepassing van LED-schermen**

### **6.1 Stofvrij en waterbestendig**

De LED-schermen dienen te beschikken over de norm IP66 voor modules, power supplies, ventilatoren en connectoren. De Huurder dient dit op verzoek van Gemeente aan te tonen.

### **6.2 EMC (Elektro Magnetische Conformiteit)**

De Reclamemast, (incl. behuizing, lichtsensoren, elektriciteitskast, display), dient EMC conform te zijn aan de Europese norm EN standard EN 55022:2010. De Huurder dient dit op verzoek van Gemeente aan te tonen.

### **6.3 Bewegende beelden**

Full motion (film) is niet toegestaan. Wisselende beelden mogen wel, maar met abrupte wisselingen en een wisselfrequentie van maximaal 1 uiting per 6 seconden.

### **6.4 Aanpassing aan omgevingslicht**

Elk LED-scherm dient een sensor te bevatten die ervoor zorgt dat de luminantie zich automatisch aanpast aan het omgevingslicht. De lichtintensiteit moet na klachten aangepast kunnen worden door Huurder.

### **6.5 Monitoring op afstand**

Huurder dient zowel de software als de hardware op afstand te kunnen aansturen.

### **6.6 SLA hardware en software**

Huurder is verplicht een SLA ('service level agreement') af te sluiten met haar leverancier(s) voor soft- en hardware. Deze SLA('s) dienen op verzoek getoond te kunnen worden aan Gemeente.

### **6.7 Content**

Het is Huurder toegestaan om naast commerciële uitingen ook relevante programmering uit te zenden. Het is de verantwoordelijkheid van Huurder om deze programmering op te stellen en uit te zenden. Gemeente heeft geen bemoeienis hiermee; wel gelden de eisen zoals opgenomen in artikel 3.

---

Paraaf Greenledwalls:

Paraaf Gemeente:

## **7 Technische eisen**

- 7.1 De elektrische installatie van de Reclamemast dient voorafgaand aan plaatsing door de netwerkbeheerder en energieleverancier te zijn goedgekeurd. Er dient bij noodzakelijke elektriciteitswerkzaamheden afstemming te zijn inzake de termijn van aansluiting/afsluiting van elektriciteit met de netwerkbeheerder en energieleverancier.
- 7.2 Alle te maken netwerk-, aan/afsluit-, vastrecht-, beheer- en energiekosten zijn voor rekening van de Huurder.
- 7.3 De Huurder dient in de ontwerpfase en voor werkzaamheden in de grond eerst een KLIC-melding te doen voor het beoordelen van kabels en leidingen in de grond.
- 7.5 Indien de verlichting in het object niet functioneert als gevolg van een storing in de energietoevoer, dan zal de Huurder zich inspannen zodat de storing zo spoedig als mogelijk verholpen wordt door de netbeheerder.
- 7.6 Indien de verlichting in het object niet brandt als gevolg van een reguliere storing in de bekabeling van object of anderszins, zal de Huurder binnen 48 uur de storing herstellen.
- 7.7 De reclamemasten dienen minimaal energie-neutraal uitgevoerd te worden. D.w.z. de energie die in 1 kalenderjaar binnen de locaties opgewekt wordt is minimaal voldoende voor de energiebehoefte van 1 jaar van de reclamemast op de locatie. Huurder dient dit aan te tonen en te monitoren.

## **8 Onderhoud en schadeherstel**

- 8.1 De Huurder draagt voor haar rekening zorg voor het beheer, schadeherstel, onderhoud en reinigen van de reclamemast (inclusief omgeving dat onder verantwoordelijkheid Gemeente valt). Onder onderhoud wordt verstaan: schoonmaken, reparatie, vervanging, etc.
- 8.2 In geval van graffiti, wildplak en (viltstift)opschriften geplaatst zijn op het object of op de gehuurde grond (inclusief omheining) dient de Huurder binnen een termijn van 48 uur na berichtgeving door de Gemeente een en ander te verwijderen. Het verwijderen van graffiti, wildplak en (viltstift)opschriften met een aanstootgevend en/of krenkend karakter geplaatst op het object dient door de Huurder binnen 24 uur na berichtgeving te worden verwijderd.
- 8.3 Indien schade ontstaat, zal het herstellen van schade binnen de termijn van 24 uur, nadat de schade bij de Huurder bekend is geworden, onder voorbehoud van weersomstandigheden, werkomstandigheden en beschikbaarheid onderdelen (aan te tonen door de Huurder) plaats vinden.
- 8.4 Het plaatsen van de reclamemast door Huurder kan consequenties hebben voor het beheer en onderhoud van het omliggende groen. De hinder met betrekking tot het beheer en onderhoud van het groen dient zo gering mogelijk te zijn. Huurder dient in een plan van aanpak aan te geven op welke wijze hinder en schade wordt voorkomen. Indien desondanks sprake mocht zijn van enige hinder of schade in welke vorm dan ook, als gevolg van bijvoorbeeld het feit dat het maaien bemoeilijkt wordt of doordat bij de plaatsing van de reclamemast schade wordt veroorzaakt, wordt deze door huurder volledig aan Gemeente vergoed.
- 8.5 De Huurder draagt voor zijn rekening en risico zorg voor onder meer alle herstellingen van schade, die door toedoen, nalaten of onvoorzichtigheid van de huurder, haar werknemers, voor haar werkzame derden en/of van hen die met haar toestemming op het gehuurde aanwezig zijn, aan het gehuurde is ontstaan. De Huurder is eveneens verantwoordelijk voor alle kosten van het beheer van de gehuurde grond.

---

Paraaf Greenledwalls:

Paraaf Gemeente:

8.6 De Huurder zal elke twee jaar een technisch rapport overleggen dat de mast in goede technische staat is.

## **9 Nutsbedrijven**

- 9.1 De Huurder moet gedogen dat door of vanwege de nutsbedrijven in de grond werkzaamheden worden verricht voor het leggen, onderhouden, vernieuwen en zo nodig verwijderen van kabels en leidingen. Onder "nutsbedrijven" wordt ten deze verstaan iedere onderneming die een rol kan gaan vervullen ter zake van levering of distributie of beheer of productie van energie (o.a. warmte, elektriciteit, gas), water, telecommunicatie (o.a. telefoon, glasvezelkabel) alles in de meest ruime zin van het woord, inclusief toekomstige nieuwe energiedragers of telecommunicatiemiddelen, ongeacht of deze ondernemingen een publiek- of privaatrechtelijke grondslag hebben.
- 9.2 Ten aanzien van de zich in het gehuurde of het in gebruik gegeven perceel grond bevindende of nog aan te leggen kabels en leidingen zijn de volgende bepalingen van toepassing:
- a) palen voor de in artikel 2 lid 6 van de huurovereenkomst bedoelde omheining mogen niet dieper in de grond worden aangebracht dan veertig centimeter onder het maaiveld;
  - b) obstakels in de vorm van brandkranen, afsluiters, apparatuur e.d. in de vorm o.a. van lichtmasten en/of schakelkasten en eventuele aanwijspaaltes moet huurder gedogen;
  - c) de huurder zal zich onthouden van elke handeling waardoor de in de grond aanwezige kabels en leidingen, alsmede de bijbehorende onderdelen zoals brandkranen en afsluiters beschadigd kunnen worden of waardoor de bereikbaarheid van de afsluiters en brandkranen kan worden belemmerd;
  - d) schade, ontstaan aan de leidingen en/of kabels die in de strook grond zijn aangebracht, zal volledig op huurder worden verhaald;
  - e) afhandeling van schade, ontstaan door werkzaamheden dient te worden geregeld met de desbetreffende nutsbedrijven.

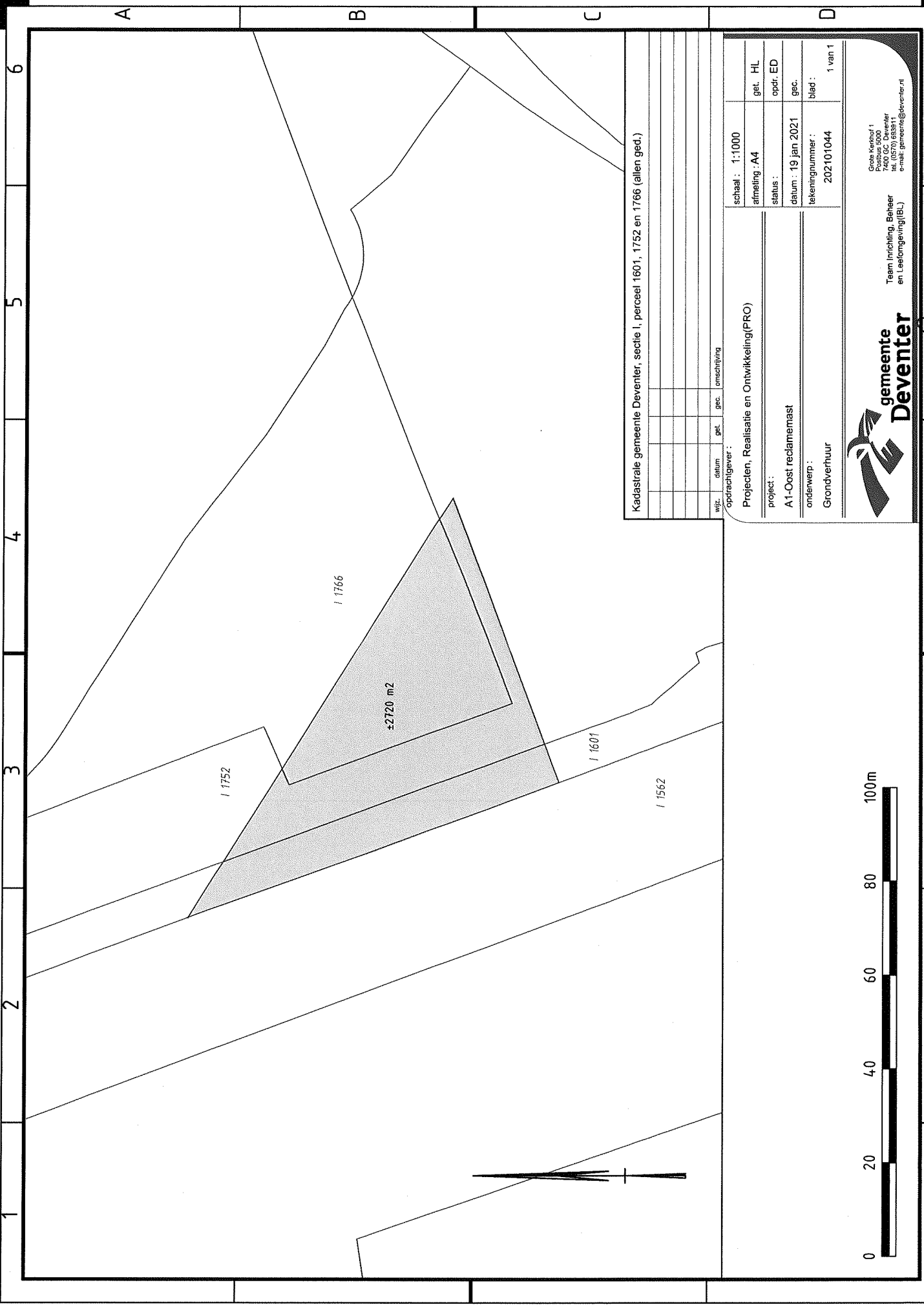
## **10 Communicatie en rapportage**

- 10.1 Huurder geeft de wijze aan waarop hij invulling geeft aan de communicatiestructuur. Hierbij geeft de Inschrijver minimaal aan hoe de procedure luidt tijdens de procedure aanvraag omgevingsvergunning, tijdens realisatie en tijdens exploitatie. Dit betreft zowel de communicatie richting de omgeving als de gemeente Deventer en de afhandeling van kachten/ meldingen.
- 10.2 Gedurende de Huurovereenkomst zal de Huurder minimaal eenmaal per jaar in overleg treden met de Gemeente teneinde de exploitatie te evalueren. De Huurder zal het initiatief nemen voor dit overleg en het gesprek vastleggen in een verslag.

---

Paraaf Greenledwalls:

Paraaf Gemeente:



Kadastrale gemeente Deventer, sectie I, perceel 1601, 1752 en 1766 (allen ged.)

wijz.	datum	get.	gec.	omschrijving

**Opdrachtgever:**

**Projecten, Realisatie en Ontwikkeling(PRO)**

**project:** A1-Oost reclamemast

**onderwerp:** Grondverhuur

**opdrachtgever:** Gemeente Deventer


**get. HL**

**opdr. ED**

**datum:** 19 jan 2021

**tekeningsnummer:** 202101044

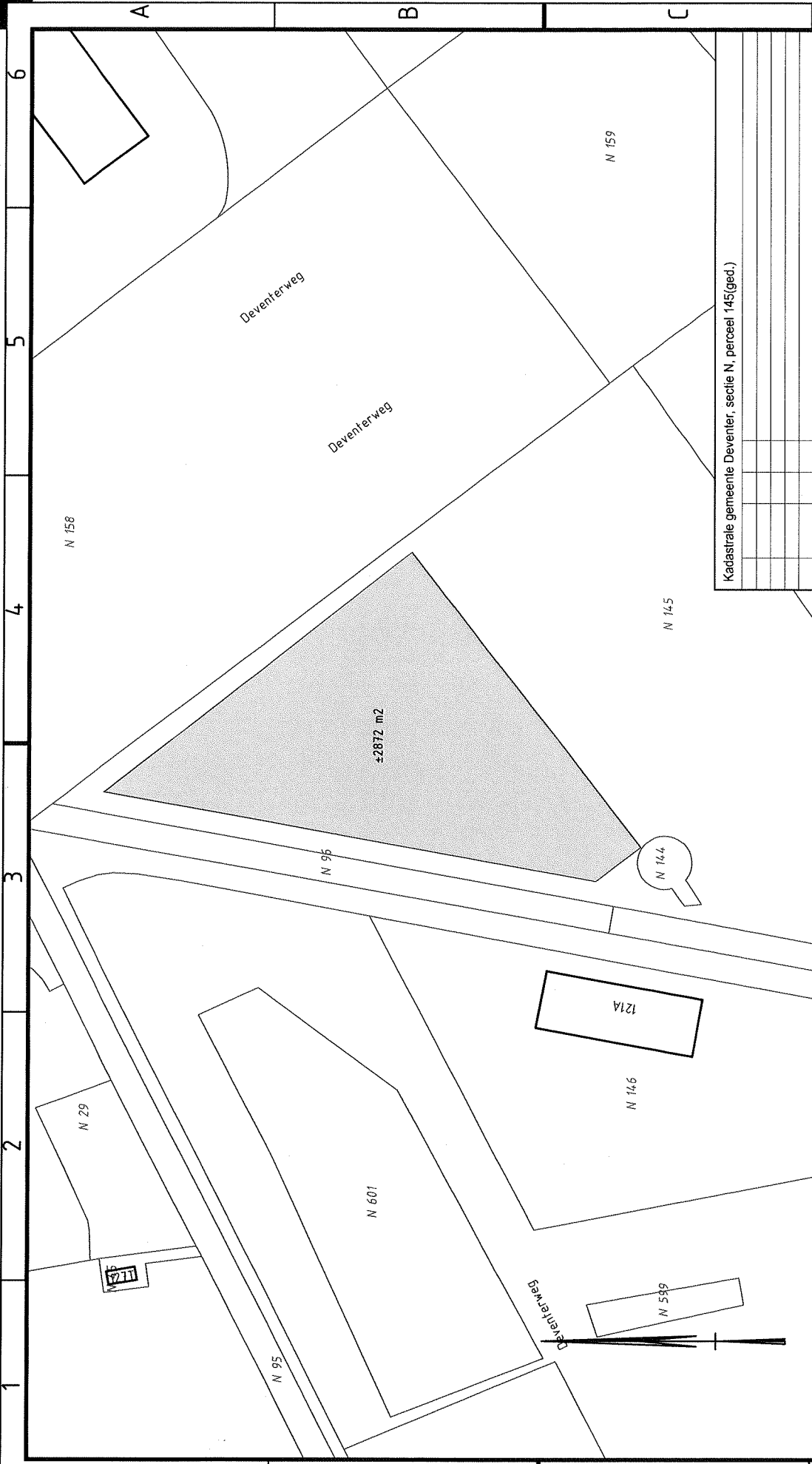
**blad:** 1 van 1



**gemeente Deventer**

Team Inrichting, Beheer en Leefomgeving(BL)

Grote Kerhof 1  
Postbus 5000  
7410 CS Deventer  
tel. 0570 683811  
e-mail: gemeente@deventer.nl



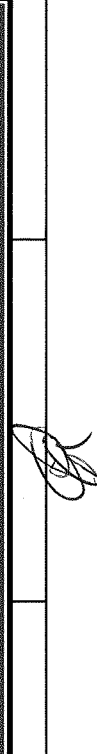
Kadastrale gemeente Deventer, sectie N, perceel 145(ged.)

wijz.	datum	gnt.	gnc.	omschrijving

opdrachtgever :  
 Projecten, Realisatie en Ontwikkeling(PRO)  
 project :  
 Reclamemast A1 stadsentree  
 onderwerp :  
 Grondverhuur

schaal : 1:1000	get. HL
afmeting : A4	opdr. ED
status :	gec.
datum : 19 jan 2020	blad :
tekeningsnummer : 202104013	1 van 1

**gemeente Deventer**  
 Team Inrichting, Beheer en Lesomgeving(BL)  
 Grote Kerkhof 1  
 Postbus 5000  
 7410 ST Deventer  
 t: 0570 333333  
 e-mail: gemeente@deventer.nl

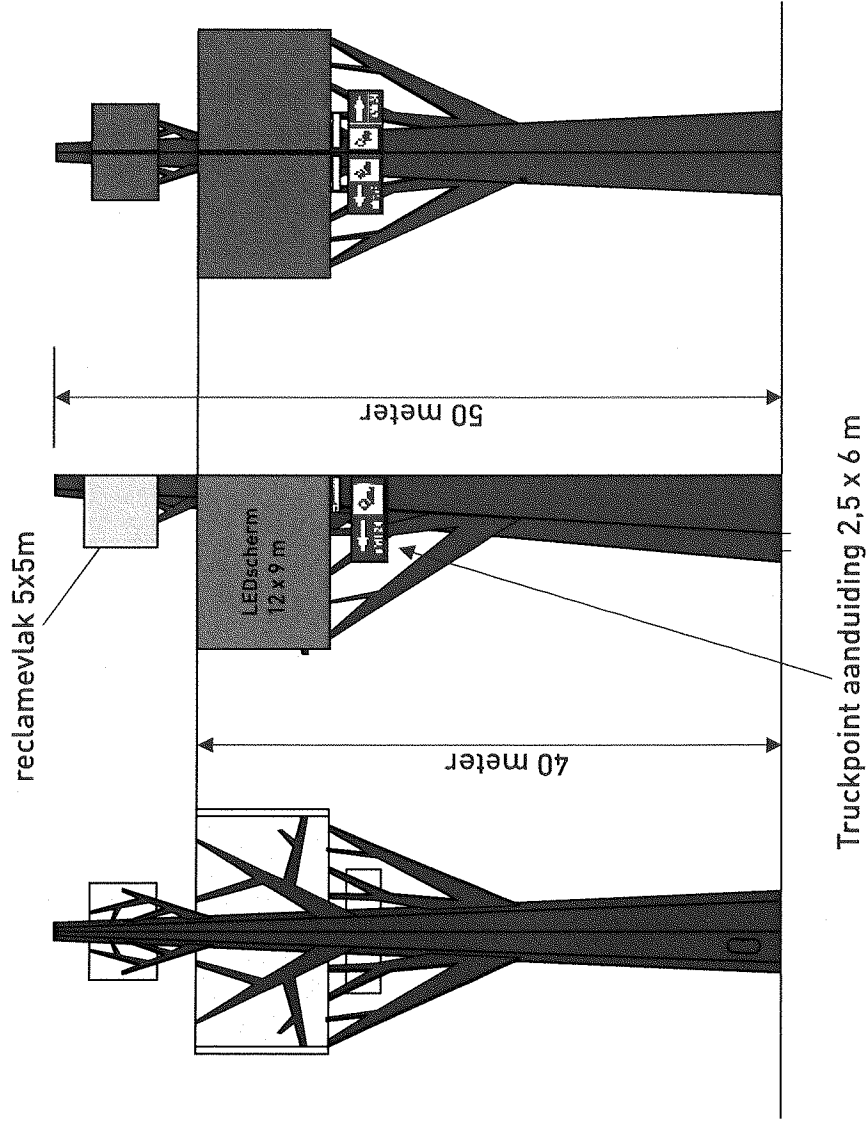


## Bijlage 7 Huurovereenkomst

### HUUR-OVEREENKOMST GEMEENTE DEVENTER - GREENLEDWALLS

Loopijd Huurovereenkomst:	30 jaar +5 jaar
Huurprijs Locatie Deventer - Oost	€ 10.000,00
Huurprijs Locatie Deventer - West	€ 15.000,00
<b>Truck-Point</b> vaste vertoning van 3 x 6 - op reclamemast - Oost ( positie: onderkant scherm aan beide zijden )	<b>waarde per jaar / 10.000 per zijde</b> € 20.000,00

### Mast Oost

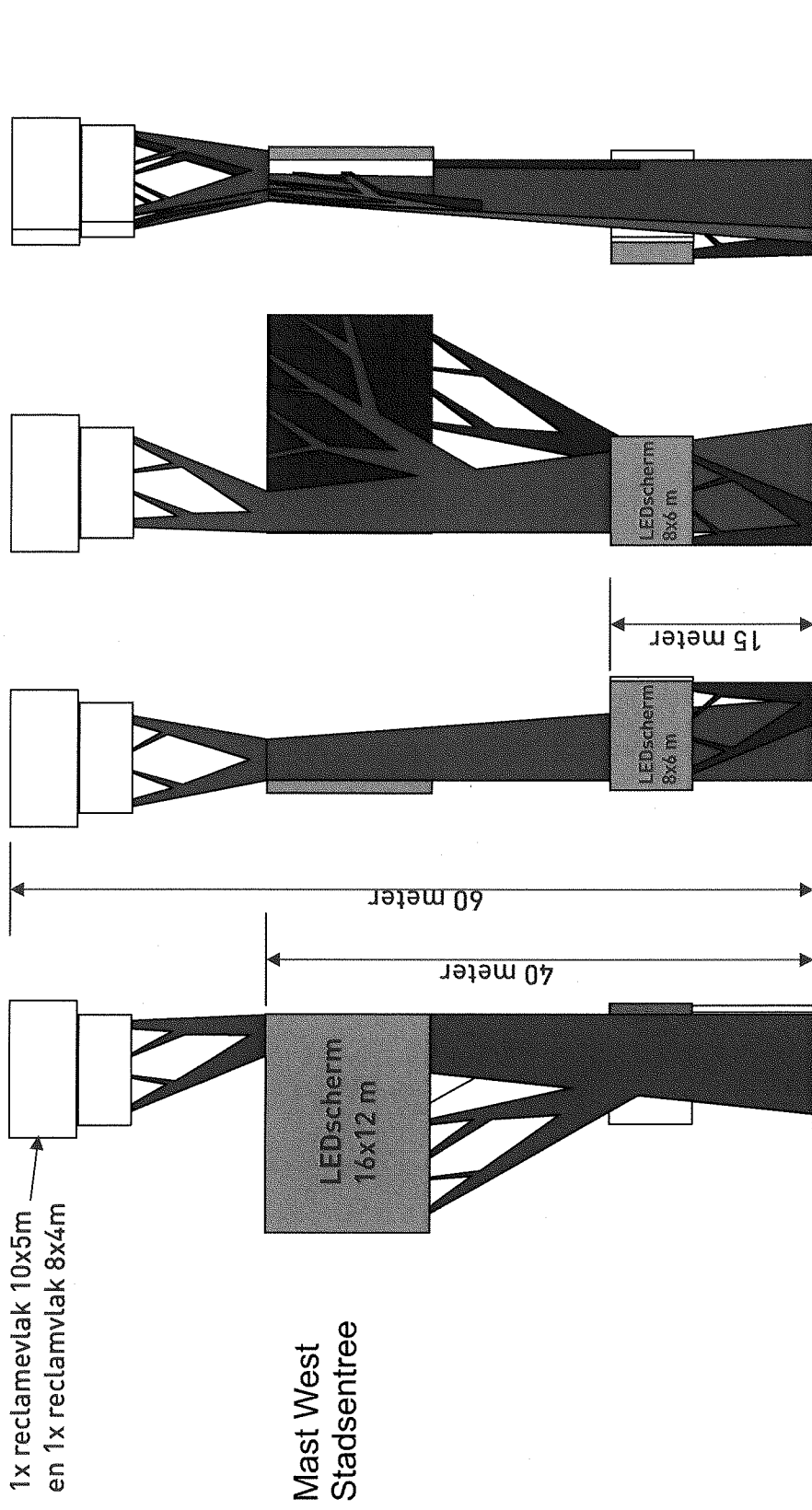


1/2 slot (5%) zendtijd op Mast-Oost ( in te vullen door gemeente Deventer )

Te verdelen over minimaal 4 campagnes per jaar

21.900  
262.800  
438

aantal vertoningen van 6 seconden / gem. per maand  
vertoningen per jaar  
Uren per jaar



1x reclamevlak 10x5m  
en 1x reclamevlak 8x4m

**Mast West  
Stadsentree**

1/2 slot (5%) zendtijd op Mast-West(stadsentree) ( in te vullen door gemeente Deventer )	aantal vertoningen van 6 seconden / gem. per maand
Te verdelen over minimaal 4 campagnes per jaar	21.900
	262.800
	Uren per jaar 438



# Overeenkomst tot het vestigen van een Recht van opstal

betreffende

Reclamemast A1 Bedrijvenpark Deventer  
Reclamemast A1 Stadsentree Deventer

tussen



&



*Definitief 18 november 2021*

*Deze Overeenkomst tot het vestigen van een Recht van Opstal komt tot stand indien en nadat het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Deventer heeft ingestemd met deze overeenkomst (totstandkomingsvereiste).*

Zaaknummer 334712-2021

---

Paraaf Greenledwalls:

Paraaf Gemeente:

*Overeenkomst tot het vestigen van een recht van Opstal  
Reclamemasten Rijksweg A1 te Deventer d.d. 18 november 2021*

**Ondergetekenden:**

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **de Gemeente Deventer**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08214418, statutair gevestigd te Deventer (het stadhuis is gevestigd aan het Grote kerkhof 1 te 7411 KT Deventer en het postadres is postbus 5000, 7400 GC Deventer), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester de heer drs. R.C. König, hierna te noemen: "**Gemeente**" en/of "**Grondeigenaar**";

en

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **GLW Deventer Vastgoed B.V.**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 81218079, statutair gevestigd te Groningen (kantoorhoudende aan de Jukwerd 4 te 9746 CN Groningen), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **G.P. Assorgia Management & Beheer B.V.**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 64872254, statutair gevestigd te Groningen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder Gian Paolo Assorgia, geboren op 13-11-1971; hierna te noemen: "**Greenledwalls**" en/of "**Opstaller**";

Sub 1. en 2. hierna ook samen te noemen: "**Partijen**";

**Zijn overeengekomen als volgt:**

Artikel 1

Ten behoeve van Opstaller zal gevestigd worden een afhankelijk recht van opstal teneinde een reclamemast inclusief fundering in eigendom te verkrijgen/te hebben één en ander qua afmetingen en bouwwijze overeenkomstig de voorwaarden opgenomen in en de tekeningen behorende bij de ter zake vereiste omgevingsvergunning onder de bij vestiging van een recht van opstal gebruikelijke voorwaarden, onder de in de Huurovereenkomst betreffende Reclamemast A1 Bedrijvenpark Deventer en Reclamemast A1 Stadsentree Deventer d.d. 23 september 2021 (**Bijlage A**) opgenomen voorwaarden en de bijzondere bepalingen en bedingen opgenomen in deze Overeenkomst op:

- 1) het perceel grond, kadastraal bekend Gemeente Deventer, sectie I, nummers 1601, 1752 en 1766 gedeeltelijk, met een grootte van circa 2.720 m<sup>2</sup>, gelegen aan de Siemelinksweg te Deventer, zoals op de Tekening Grondverhuur A1-Oost Reclamemast met het nummer 202101044 d.d. 19-1-2021 (**Bijlage B**) nader is aangegeven, alsmede
- 2) het perceel grond, kadastraal bekend Gemeente Deventer, sectie N, nummer 145 gedeeltelijk, met een grootte van circa 2.872 m<sup>2</sup>, gelegen aan de Deventerweg te Deventer, zoals op de Tekening Grondverhuur Reclamemast A1 Stadsentree met het nummer 202104013 d.d. 19-1-2021 (**Bijlage C**) nader is aangegeven.



Paraaf Greenledwalls:

Paraaf Gemeente:

*Overeenkomst tot het vestigen van een recht van Opstal  
Reclamemasten Rijksweg A1 te Deventer d.d. 18 november 2021*

## Artikel 2

1. Dit recht van opstal is afhankelijk van de Huurovereenkomst tussen de gemeente Deventer en Opstaller met betrekking tot de hiervoor in artikel 1 onder 1) en 2) genoemde percelen grond (**Bijlage A**).
2. Het recht van opstal duurt zolang het recht waarvan het afhankelijk is bestaat. De gemeente Deventer zal het recht van opstal niet tussentijds kunnen beëindigen, behoudens in gevallen als bedoeld in artikel 15 van deze overeenkomst.

## Artikel 3

Voor dit opstalrecht is Opstaller aan de gemeente Deventer geen vergoeding verschuldigd.

## Artikel 4

1. De notariële akte van vestiging van het recht van opstal zal worden verleden binnen één maand na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning ten de datum waarop het besluit ter kennis van de Opstaller is gebracht, zulks ten overstaan van een van de notarissen of een waarnemer van hen van het kantoor Smalbraak Notarissen B.V. (gevestigd aan de Boedekerstraat 9, 7411 RZ te Deventer).
2. De kosten voor het verlijden van de akte van verlening van het recht van opstal, verschuldigde overdrachtsbelasting, Inschrijving in de openbare registers en alle andere kosten voor uitvoering van deze overeenkomst zijn voor rekening van de Opstaller.

## Artikel 5

Het recht van opstal gaat in op de datum van het verlijden van de notariële akte en duurt zolang het recht waarvan het afhankelijk is bestaat. Indien de verhuur van het terrein waartoe de opstal behoort eindigt, zal het opstalrecht eveneens een einde nemen.

## Artikel 6

Opstaller verklaart met het terrein volkomen bekend te zijn en dat geen verdere omschrijving noodzakelijk is. De aanvaarding daarvan geschiedt zonder enig voorbehoud, zodat Opstaller geen vordering heeft op de gemeente Deventer wegens levering in niet goede staat of wegens zichtbare of verborgen gebreken dan wel ter zake van heersende of lijdende erfdienstbaarheden of kwalitatieve verplichtingen. De gemeente Deventer is jegens de Opstaller uit deze hoofde niet aansprakelijk en nimmer gehouden tot vergoeding of compensatie van enige schade dan wel kosten.

## Artikel 7

Alle door Opstaller op het perceel ten behoeve waarvan een opstalrecht zal worden verleend voor eigen rekening uit te voeren werkzaamheden dienen te geschieden in overleg met en ten genoegen van de gemeente Deventer. Deze bepaling ziet uitdrukkelijk op het oprichten van de reclamemast met bijbehorende voorzieningen.

  
\_\_\_\_\_  
Paraaf Greenledwalls:

\_\_\_\_\_  
Paraaf Gemeente:

*Overeenkomst tot het vestigen van een recht van Opstal  
Reclamemasten Rijksweg A1 te Deventer d.d. 18 november 2021*

## Artikel 8

De gemeente Deventer behoudt zich het recht voor om in het geval de definitieve tekening hiertoe aanleiding geeft, aanvullende dan wel gewijzigde voorwaarden aan de overeenkomst te verbinden, waaronder voorwaarden kunnen zijn begrepen betreffende erfdienstbaarheden en andere zakelijke rechten.

## Artikel 9

1. Het recht van opstal geeft de Opstaller uitsluitend het recht om op het perceel ten behoeve waarvan een opstalrecht zal worden verleend een reclamemast in eigendom te verkrijgen/te hebben, waaronder wordt begrepen het gebruiken, aanbrengen en wegnemen daarvan.
2. De Opstaller zal de opstal ten genoegen van de gemeente Deventer in behoorlijke staat onderhouden en mag de opstal zonder voorafgaande toestemming van de gemeente Deventer noch geheel noch gedeeltelijk wijzigen of slopen. Aan deze toestemming kan de gemeente Deventer voorwaarden verbinden.

## Artikel 10

Bij het eindigen van het recht van opstal is de Opstaller dan wel diens rechtverkrijgende gehouden het perceel grond te ontruimen, te verlaten en de opstal van het perceel grond, waarop het recht van opstal wordt verleend, in zijn geheel te verwijderen. De fundering dient tot een meter onder het maaiveld verwijderd te worden.

## Artikel 11

Bij beëindiging van het recht van opstal kan de Opstaller generlei aanspraak maken op een vervangende locatie dan wel schadevergoeding, al dan niet wegens aangebrachte voorzieningen, van welke aard en onder welke benaming dan ook.

## Artikel 12

Alle belastingen en lasten die van het terrein en de opstal mochten worden geheven komen met ingang van de datum van notariële akte van vestiging van het opstalrecht voor rekening van de opstalgerechtigde.

---

Paraaf Greenledwalls:

Paraaf Gemeente:

*Overeenkomst tot het vestigen van een recht van Opstal  
Reclamemasten Rijksweg A1 te Deventer d.d. 18 november 2021*

### Artikel 13

1. Bij niet-, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming van enige aan het opstalrecht verbonden voorwaarde, dan wel bij overtreding van enige daaraan verbonden verbodsbepaling, zal de Opstaller ten gunste van de Grondeigenaar, een door het college van burgemeester en wethouders te bepalen boete verbeuren van maximaal € 500,-- voor elke overtreding benevens maximaal € 50,-- per overtreding voor elke dag dat deze overtreding voortduurt, zulks onverminderd de verplichting van Opstaller tot nakoming van de voorwaarden en onverminderd het recht van de gemeente Deventer om nakoming van de overeenkomst te eisen, dan wel herstel, verandering of verwijdering te eisen van hetgeen in afwijking van deze voorwaarden is geschied. De boete wordt verbeurd, indien Opstaller, na ingebrekestelling en na afloop van de daarin gestelde termijn in gebreke blijft aan zijn verplichting te voldoen.
2. Onverminderd het hiervoor in lid 1 van dit artikel bepaalde zal, wanneer aan de eis van de gemeente Deventer binnen de in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste nakoming dan wel herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente Deventer kunnen geschieden op kosten van de overtreder of diens rechtverkrijgende(n), waartoe diens erf of gebouw(en) door personen aan te wijzen door de gemeente Deventer kunnen worden betreden. De Opstaller zal voor elke week of gedeelte daarvan dat hij weigerachtig is toegang tot zijn erf of gebouw(en) te verlenen aan de gemeente Deventer een boete verbeuren van € 250,--.

### Artikel 14

De Grondeigenaar is gerechtigd bij niet-, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming van enige aan de Opstaller bij de vestiging van het opstalrecht opgelegde verplichting, alsmede bij overtreding van enig aan hem daarbij opgelegd verbod, het opstalrecht op te zeggen, conform het bepaalde in artikel 81, lid 2, sub d van boek 3 BW juncto artikel 104, lid 2 van boek 5 BW, indien de Opstaller, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen, dan wel een hem opgelegd verbod blijft overtreden; zodanige opzegging kan ook plaatsvinden bij beëindiging van de huurovereenkomst van het perceel grond, waarop het recht van opstal wordt verleend. Alsdan is Opstaller verplicht binnen drie maanden, nadat de Grondeigenaar schriftelijk zal hebben verklaard, dat het opstalrecht is opgezegd, het perceel grond, waarop het recht van opstal is verleend, schoon en ontruimd op te leveren, zonder enig recht op schadevergoeding van welke aard en onder welke benaming ook. Na afloop van de overeenkomst mag geen exploitatie meer plaatsvinden. De fundering dient verwijderd te worden tot een meter onder het maaiveld.

### Artikel 15

Bij elke vervreemding van het recht van opstal of bij verlening daarop van beperkte rechten, met uitzondering van het recht van hypotheek, moeten deze voorwaarden woordelijk in de notariële akte worden opgenomen en aan de opvolgende Opstaller of beperkt gerechtigde worden opgelegd en door hem ten behoeve van de gemeente Deventer worden aangenomen, onder verbeurte van een door het enkele feit van overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan de gemeente Deventer verschuldigde boete van € 25.000,--.

---

Paraaf Greenledwalls:

Paraaf Gemeente:

*Overeenkomst tot het vestigen van een recht van Opstal  
Reclamemasten Rijksweg A1 te Deventer d.d. 18 november 2021*

Artikel 16 Bijlagen

Van deze Overeenkomst maken de volgende bijlagen onlosmakelijk deel uit:

- A. Huurovereenkomst betreffende Reclamemast A1 Bedrijvenpark Deventer en Reclamemast A1 Stadsentree Deventer d.d. 18 november 2021
- B. Tekening Grondverhuur A1-Oost Reclamemast met het nummer 202101044 d.d. 19-1-2021
- C. Tekening Grondverhuur Reclamemast A1 Stadsentree met het nummer 202104013 d.d. 19-1-2021

In geval van strijdigheid van de bijlagen met deze Overeenkomst prevaleert deze Overeenkomst.

**Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en getekend te Deventer:**

d.d. 25/11/2021

d.d. \_\_\_\_\_

**Opstaller**

**Grondeigenaar**

**GLW Deventer Vastgoed B.V.**

**De Gemeente Deventer**

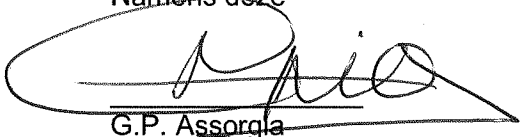
Namens deze

Namens deze

G.P. Assorgia Management & Beheer B.V.

de burgemeester

Namens deze

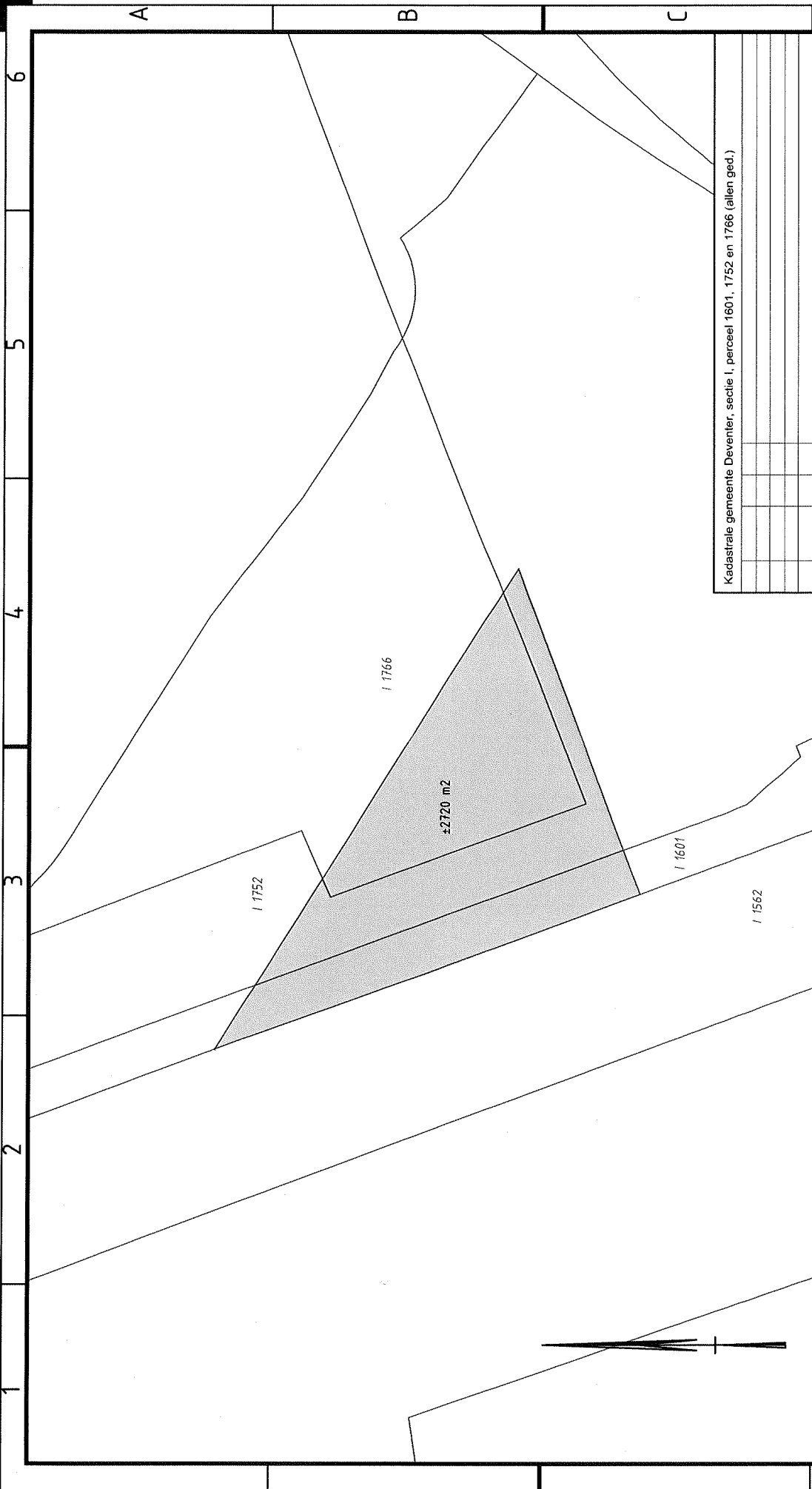
  
G.P. Assorgia

\_\_\_\_\_  
drs R.C. König

  
Paraaf Greenledwalls:

Paraaf Gemeente:

*Overeenkomst tot het vestigen van een recht van Opstal  
Reclamemasten Rijksweg A1 te Deventer d.d. 18 november 2021*



1 2 3 4 5 6

A B C D

Kadastrale gemeente Deventer, sectie I, perceel 1601, 1752 en 1766 (allen ged.)

wijz.	datum	get.	gec.	omschrijving

opdrachtgever : **Projecten, Realisatie en Ontwikkeling(PRO)**

project : \_\_\_\_\_

A1-Oost reclamemast


onderwerp : **Grondverhuur**

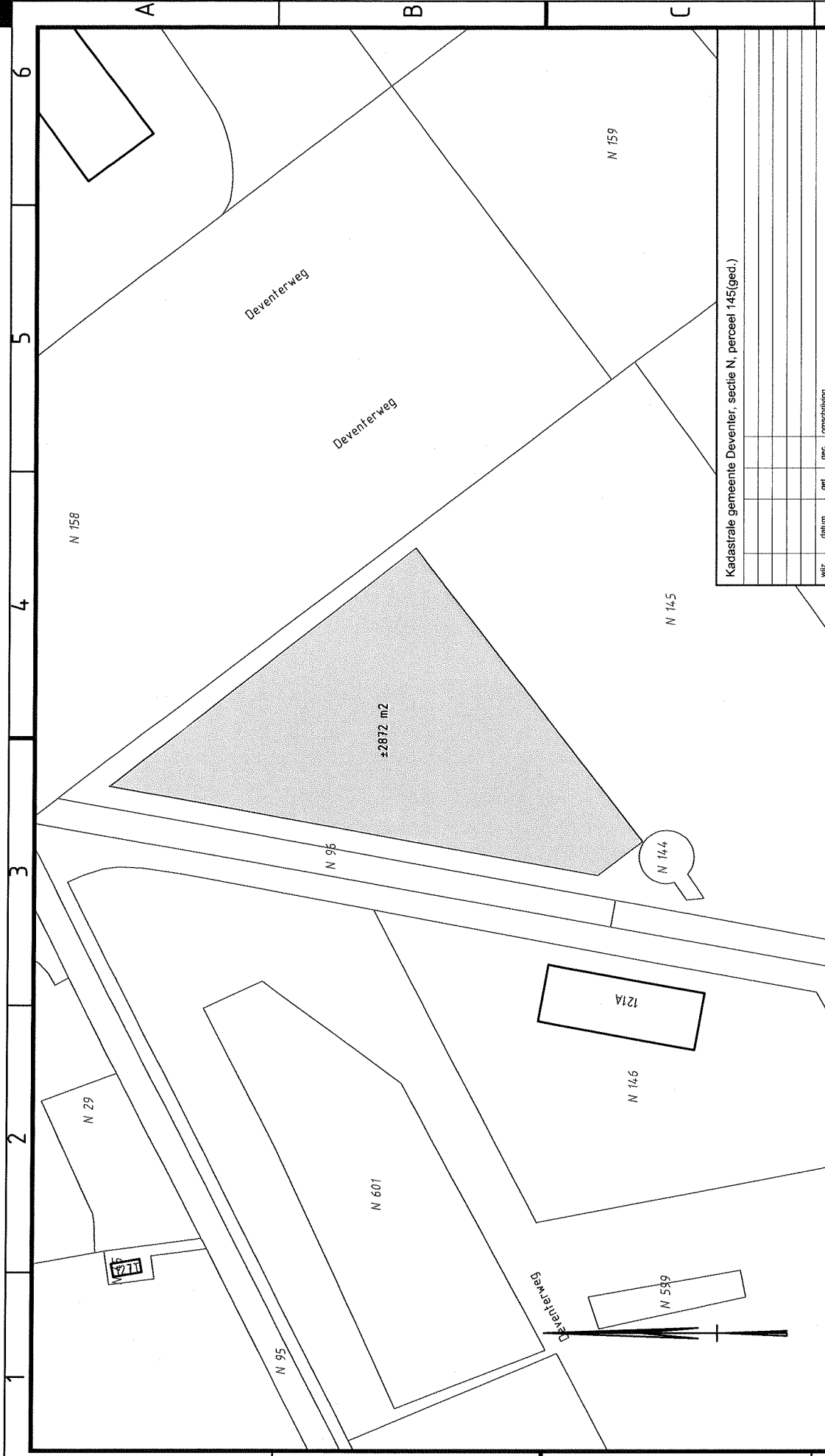
schaal : 1:1000	get. HL
afmeting : A4	opdr. ED
status :	gec.
datum : 19 jan 2021	blad : 1 van 1
tekeningnummer : 202101044	

Logo: **gemeente Deventer**

Team Inrichting, Beheer en Leefomgeving (BL)

Grande Kerkhof 1  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer  
t: 0520 610000  
e: mail.gemeente@deventer.nl





Kadastrale gemeente Deventer, sectie N, perceel 145(ged.)

afmeting	get.	HL
1:1000		
A4		
19 jan 2020		
202104013		

opdrachtgever:  
**Projecten, Realisatie en Ontwikkeling(PRO)**

project:  
 Reclamemaat A1 stadsentree

onderwerp:  
 Grondverhuur

schaal: 1:1000  
 afmeting: A4  
 status: opdr. ED  
 datum: 19 jan 2020  
 tekeningnummer: 202104013  
 blad: 1 van 1



Team Inrichting, Beheer  
 en Leefomgeving(BL)



Gede Kerkhof 1  
 Postbus 5000  
 7400 GC Deventer  
 e-mail: gemeente@deventer.nl