

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Concernstaf

Onderwerp:

Vragen ex art 46 RvO-PvdA-GL-Openbare en invalidentoiletten

Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 25-04-2023

Notanummer : 2023-309

Datum : 25-04-2023

Programma : 03 - Leefomgeving

Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,

Bijlage(n) : 2023-03-16 Vragen art 46 RvO - PvdA-GL - Invalidentoilet en openbare toiletten.docx, Antwoordbrief vragen ex art 46 RvO-PvdA-GL-Openbare en invalidentoiletten.docx

Parafering

19-04-2023: Wethouder20-04-2023: Programmamanager Meedoen (Welzijn, Zorg en Sport)

Agendering

* 21-04-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 20-04-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

26-04-2023

B & W d.d.: 25-04-2023

Besluit

1. De beantwoording van de vragen ex art 46 RvO van de fracties van de PvdA en Groen Links vast te stellen
2. De beantwoording aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

Per brief van 16 maart 2023 hebben Tanja Eekhuis (PvdA) en Lida Zegel (GL) uw college een aantal schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over openbare en invalidentoiletten. Bijgaand treft u de beantwoording aan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Kader

Betrokken partijen en participatie

Argumenten voor en tegen

Financiële consequenties en dekking

Openbaarmaking en communicatie

Aanpak en uitvoering

Betreft: Hoge Nood

16 maart 2023

Geacht College,

In de Kleine Overstraat (zijkant oude Bibliotheek) was een zelfreinigend invalidentoilet. Deze was toegankelijk met een sleutel. De gebruikers is verteld dat het invalidentoilet zou worden teruggeplaatst door de nieuwe eigenaar. Het pand wordt op dit moment verbouwd. Het toilet is nog niet teruggeplaatst. De gebruikers van dit toilet maken zich zorgen of deze wel terugkeert en straks 24/7 toegankelijk is voor mindervaliden.

De PvdA en GroenLinks fracties hebben n.a.v. het voorgaande de volgende vragen aan het college:

1. Welke afspraken zijn er gemaakt met de eigenaar van het pand over dit invalidentoilet, tijdens bouw en daarna?
2. Zijn deze afspraken op papier in een overeenkomst vastgelegd? Zo ja, kunnen deze worden meegezonden?
3. Wordt bij het opnieuw realiseren belangengroepen betrokken? Bijvoorbeeld Fooruit?

We horen van meer inwoners klachten over de beschikbaarheid van openbare toiletten in de stad. Voor de bezoeker van de binnenstad is onvoldoende duidelijk waar zij heen kan gaan met hoge nood. Uit onderzoek blijkt dat er veel behoefte is aan openbare toiletten¹.

4. Is het college bekend met de behoefte aan toegankelijke toiletten in de binnenstad?
5. Is er beleid inzake openbare toiletten?
6. Op welke manier heeft het college het gesprek met bijv. Stichting Binnenstad Management Deventer, BIZ Binnenstad en KHN over toegankelijk maken van bestaande toiletten voor mensen met hoge nood.
7. Is het college bereid (opnieuw) te kijken naar de communicatie, bekendheid over (openbare) toiletten in de binnenstad? Bijv. Via bordjes in de binnenstad, stickers van De Toilettalliantie, digitale kaart², maar ook in reguliere flyers en kaarten over Deventer.

Met vriendelijke groet,

Tanja Eekhuis

Raadslid PvdA Deventer

&

Lida Zegel

Raadslid GroenLinks Deventer

¹ [Er zijn nog steeds veel te weinig openbare toiletten, buik- en blaaspatiënten mijden de stad - Stadszaken.nl](#)

² [HogeNood - Vind en Beoordeel toiletten / Home - Iedere WC telt - De Toilettalliantie](#)

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

Aan de fractie van PvdA en Groen Links
t.a.v.
mw. T.M. Eekhuis
mw. A.G. Zegel-van Tiel

Interne Post

2023-309
kenmerk

uw referentie

25 april 2023
datum

M.C. Eggel
contactpersoon

Schriftelijke vragen ex art 46 RvO
onderwerp

Geachte mevrouw Eekhuis en mevrouw Zegel,

In uw brief van 16 maart jl. hebt u ons college schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over openbare en invalidentoiletten. Ons antwoord is als volgt.

Vraag 1

Welke afspraken zijn er gemaakt met de eigenaar van het pand over dit invalidentoilet, tijdens bouw en daarna?

Antwoord

In de koopovereenkomst voor het gebouw, die is gesloten in januari 2019, zijn afspraken vastgelegd over het mindervaliden (MIVA) toilet. Afgesproken is dat mindervaliden te allen tijde het MIVA toilet kunnen gebruiken. De koper van het gebouw is verantwoordelijk om het MIVA toilet gedurende de verbouwing toegankelijk te houden. Verder komt er een nieuw MIVA toilet dat 24 uur per dag gebruikt kan worden.

De koper heeft enige tijd gedurende de verbouwing het MIVA toilet afgesloten gehad. In gezamenlijk overleg is grootonderhoud uitgevoerd. Bij het proefdraaien van het gerepareerde MIVA toilet bleek het toilet te lekken en definitief niet langer te kunnen functioneren.

Op dit moment is het nieuwe MIVA toilet in een afrondende fase. Binnen enkele weken wordt het toilet aangesloten op de riolering en kan de opening plaats vinden, zoals de eigenaar ons dat heeft aangegeven.

Vraag 2

Zijn deze afspraken op papier in een overeenkomst vastgelegd? Zo ja, kunnen deze worden meegezonden?

Antwoord

Ja, De afspraken zijn vanuit de koopovereenkomst opgenomen in de akte van levering. De levering heeft plaatsgevonden op 30 oktober 2020.

Vraag 3

Wordt bij het opnieuw realiseren belangengroepen betrokken? Bijvoorbeeld Fooruit?

Antwoord

Er vindt al enige tijd overleg plaats met de eigenaar, vanaf december specifiek over de nieuwbouw.

Samen met Ongehinderd, stichting Fooruit, MKB en Deventer Sportploeg zijn we actief met de MKB Toegankelijke Route in de Binnenstad van Deventer. Door gecertificeerde inspecteurs zijn ongeveer honderd ondernemers getoetst op toegankelijkheid voor mensen met een beperking. Een belangrijk aandachtspunt voor met name de Horeca is het (mede) gebruik van een invalidetoilet. Daarbij werken we samen met de ondernemer om het nieuwe MIVA toilet ook beschikbaar te stellen voor bezoekers van lokale horeca.

Vraag 4

Is het college bekend met de behoefte aan toegankelijke toiletten in de binnenstad?

Antwoord

We hebben regelmatig overleg met onder meer stichting Fooruit. Tijdens dit overleg komt ook het punt toegankelijke toiletten in en rond de binnenstad aan de orde.

Vraag 5

Is er beleid inzake openbare toiletten?

Antwoord

Voor de Binnenstad is in beeld gebracht waar behoefte is aan openbare toiletten. Naast het MIVA toilet in de Kleine Overstraat, zijn er twee permanent bereikbaar: Centrum Garage en Vogeleiland. Maar tijdens openingstijden ook bijvoorbeeld het Stadhuis en de Openbare Bibliotheek.

Vraag 6

Op welke manier heeft het college het gesprek met bijv. Stichting Binnenstad Management Deventer, BIZ Binnenstad en KHN over toegankelijk maken van bestaande toiletten voor mensen met hoge nood.

Antwoord

Tijdens de realisatie van het oude MIVA toilet heeft een uitgebreide inventarisatie plaatsgevonden in de Binnenstad. Ook met onze partners heeft afstemming plaatsgevonden. Bij verschillende ontwikkelingen in de Binnenstad krijgt dit punt aandacht, onder meer Huis Vermeer beschikt ook over een invalidetoilet. Verder werken we bij de uitwerking van de MKB Toegankelijke Route in Deventer ook aan verbeteringen met betrekking tot het gebruik van een invalidetoilet, zie punt 3.

Vraag 7

Is het college bereid (opnieuw) te kijken naar de communicatie, bekendheid over (openbare) toiletten in de binnenstad? Bijv. Via bordjes in de binnenstad, stickers van De Toiletalliantie, digitale kaart¹, maar ook in reguliere flyers en kaarten over Deventer.

Antwoord

Ja, in het kader van de MKB Toegankelijke Route in Deventer nemen we de verbetering in de verwijzing naar de openbare toiletten mee in de uitwerking.

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

M.A. Kossen

R.C. König

¹ [HogeNood - Vind en Beoordeel toiletten](#) / [Home - Iedere WC telt - De Toiletalliantie](#)

KOOPOVEREENKOMST

Ondergetekenden:

1. De gemeente Deventer,
te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeente wet vertegenwoordigd door de heer R.C. König, burgemeester van die gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 5 februari 2019 met nr. 2019-000172, hierna te noemen: "de gemeente",
2. [REDACTED] handelend onder de naam Vastgoed VBN, [REDACTED],
[REDACTED], hierna te noemen de koper,

in overweging nemende dat:

- a. de gemeente eigenaar is van de voormalige bibliotheeklocatie plaatselijk bekend gemeente Brink 69/70 te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E met nummer 11054 (ged.), hierna: het pand;
- b. de gemeente het pand te koop heeft gezet met een openbare verkoopprocedure die is gestart op 15 december 2017;
- c. Voor de verkoop van het pand een biedboek d.d. december 2017 (bijlage 2) is opgesteld waarin de spelregels staan beschreven waarbinnen de verkoop moet plaatsvinden;
- d. koper met inschrijving d.d. 15 maart 2018 op persoonlijke titel heeft ingeschreven op aankoop van het pand;
- e. koper met de inschrijving d.d. 15 maart 2018 te kennen heeft gegeven het pand te willen kopen om o.a. een fietsenstalling, een museum, dienstverlening, detailhandel, leisure en appartementen te realiseren;
- f. koper met het besluit d.d. 11 september 2018 met 3 andere partijen is geselecteerd om het plan verder uit te werken naar een presentabel plan voor presentatie aan de stad;
- g. koper de inschrijving na deze selectie verder heeft uitgewerkt naar een presentabel plan voor de stad.
- h. koper zijn plan heeft gepresenteerd op 5 juli 2018;
- i. het plan van koper betreft het realiseren van een museum (met museumwinkel) en horeca op de begane grond, eerste etage en kelder, winkels en ateliers op de begane grond aan de Kleine Overstraat en woningen op begane grond en alle verdiepingen (hierna: het plan);
- j. het plan in de beoordeling en in de peiling van de stad het hoogste heeft gescoord en gemeente met haar besluit d.d. 6 november 2018 heeft besloten het pand voorlopig te gunnen aan koper onder de voorwaarde dat de koopovereenkomst uiterlijk op 1 februari 2019 is gesloten.
- k. voor het pand het bestemmingsplan 'Binnenstad' geldt en het planologische kader geschikt moet worden gemaakt ten behoeve van het plan;
- l. de eigendomsoverdracht van het pand plaats vindt nadat het bestemmingsplan ter plaatse van het verkochte zodanig onherroepelijk voor het plan van koper;
- m. het pand door en voor rekening van koper zal worden ontwikkeld om het plan mogelijk te maken;
- n. voor de realisatie van het plan medewerking van de gemeente noodzakelijk is en dat daarmee op deze overeenkomst de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is;

- o. de gemeente zich bereid heeft verklaard medewerking te verlenen aan het plan onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze overeenkomst, welke voorwaarden door de koper worden aanvaard;

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 pand, plaatselijk bekend Brink 69/70 te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummer 11504 (ged.), zoals op de bij deze koopovereenkomst behorende situatietekening (bijlage 1) met een groene kleur is aangegeven, welke tekening overigens niet is bestemd voor de inschrijving in de openbare registers, hierna ook te noemen het verkochte;
- II Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

Partijen stellen zich ten doel om voor rekening en risico van koper te komen tot de levering van het pand waardoor ontwikkeling en realisatie van het plan door koper mogelijk is, zoals omschreven in artikel 7.1, met inachtneming van de wederzijdse rechten en verplichtingen zoals opgenomen in deze overeenkomst en de van deze overeenkomst deel uitmakende bijlagen. Daartoe werkt koper voor eigen rekening en risico het plan verder uit waardoor het voldoet aan het in deze overeenkomst bepaalde.

Artikel 2 Koopsom

- 2.1. De koopsom bedraagt € 1.400.000,00, (zegge: éénmiljoenvierhonderdduizend euro) exclusief overdrachtsbelasting kosten koper. De koopsom dient uiterlijk bij het passeren van de leveringsakte te zijn betaald.
- 2.2. Indien de betaling van de koopsom niet binnen de in artikel 3 lid 1 gestelde termijn plaatsvindt, is vanaf 2 weken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een rentevergoeding, berekend op jaarbasis, over de koopsom verschuldigd tot aan de datum van betaling, naast de bepalingen in artikel 16 en 18. Als rentepercentage wordt de wettelijke rente gehanteerd, zoals deze geldt gedurende de periode dat de koopsom nog niet is betaald.

Artikel 3 Eigendomsoverdracht en aflevering

- 3.1 De levering van het pand vindt plaats uiterlijk twee weken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dat nodig is voor het plan.

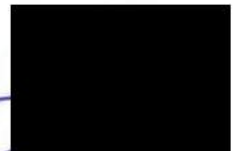
De akte van levering van het verkochte wordt gepasseerd ten overstaan van een notaris bij Slaghekke notariaat te Twello.

- 3.2 De koper kan het verkochte in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden.
- 3.3 De aflevering van het verkochte wordt geacht te hebben plaatsgevonden op de dag van het passeren van de notariële akte van levering.

Paraaf koper:



Paraaf



- 3.4 Vanaf de aflevering is het verkochte voor risico van de koper.
- 3.5 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 aflevering wordt in ieder geval geacht te hebben plaatsgevonden op de dag der vervroegde ingebruikneming.
- 3.6 Bij overtreding door koper van het bepaalde in 3.5 is koper verplicht tot vergoeding van de hierdoor door de gemeente te lijden schade, naast de verplichting tot het betalen van de in artikel 16 van deze overeenkomst bepaalde boete.
- 3.7 Indien ingevolge lid 3.5 sprake is van vervroegde ingebruikgeving dienen in voorkomend geval afspraken gemaakt te worden omtrent de datum van verschuldigheid van overdrachtsbelasting en een eventuele boete van de fiscus. In geval van vervroegde ingebruikneming vervalt de mogelijkheid tot ontbinding als bedoeld in artikel 18.2 onder b.
- 3.8 Koper heeft aan gemeente de wens te kennen gegeven in verband met de voorgenomen ontwikkeling vóór de datum van levering van het verkochte, het verkochte te kunnen bezichtigen. Koper en de gemeente verklaren bij deze:
- Alleen in onderling overleg met en goedkeuring van Managing Partner Vastgoedbeheer koper toegang kan krijgen ten behoeve van deze bezichtigingen.
 - Schade aan het verkochte die ontstaat of voortvloeit uit de bezichtigingen is voor rekening en risico van koper voorzover deze schade kan worden toegerekend aan bezichtiging.
 - Voorzover door de koper bij de uitvoering van de bezichtigingen gebruik wordt gemaakt van (de diensten van) derden, is koper jegens de gemeente aansprakelijk voor alle schade die deze derden aan het verkochte of het gebouw waar het deel van uitmaakt zouden veroorzaken.

Artikel 4 Bankgarantie/waarborgsom

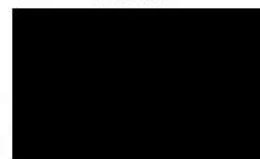
- 4.1 Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper die voortkomen uit deze koopovereenkomst zal koper uiterlijk vijf dagen voor het tekenen van de overeenkomst of **uiterlijk op 1 februari 2019** een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van ter hoogte van 10 procent (10%) van de koopsom, zijnde een bedrag van € 140.000,- (zegge: honderd en veertigduizend euro). Deze bankgarantie moet (i) onvoorwaardelijk zijn, (ii) voortduren tot ten minste één maand na de datum van eigendomsoverdracht, en (iii) de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. De bankgarantie is afgegeven door een door de gemeente aanvaarde en erkende Nederlandse bankinstelling.

Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 18 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 18.7 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan de gemeente de notaris ingevolge deze koopovereenkomst kan verplichten de bankgarantie te innen. Hierbij wordt de notaris de opdracht gegeven en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft

Paraaf koper:
gemeente:



Paraaf



voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie dient te vervallen.

- 4.2 In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 4.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 4.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening. Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 18 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan. Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed. Indien de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.
- 4.3 Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 4.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 16.2 aan verkoper zijn verbeurd.

Artikel 5 Omschrijving leveringsverplichting

- 5.1 Het verkochte zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich op het moment van het tekenen van de koopovereenkomst 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 hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 5.2 Koper verklaart te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/ of voortvloeiend uit de aankomsttitel. De koper aanvaardt voor het overige uitdrukkelijk de niet hiervoor vermelde -hem onbekende - lasten en beperkingen betreffende het verkochte.
- 5.3 Het is de gemeente niet bekend dat de bodem van het verkochte verontreinigd is. Elke garantie voor de afwezigheid van 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.
- 5.4 Naar de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen is een verkennend onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een bij het biedboek behorend rapport van Tauw "Verkennend bodemonderzoek Brink 69-70 Deventer d.d. 20 november 2017. Dit onderzoek is als bijlage 5 toegevoegd aan deze overeenkomst. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van dit rapport en vrijwaart de gemeente voor alle eventuele aanspraken.
- 5.5 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.

- 5.6 Koper is ermee bekend dat in het verkochte asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Het rapport "Asbestinventarisatie 171346 versie 1.0 van Gebouweninspectie Nederland d.d. 6 oktober 2017 zal als bijlage 4 toegevoegd worden aan deze overeenkomst. 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
- 5.6a. Voorzover aan de gemeente bekend is in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig. Koper vrijwaart de gemeente voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of de verwijdering/ sanering van (een) ondergrondse tank(s) bestemd voor de opslag van (milieuvriendelijke) (vloei)stoffen kan voortvloeien.
- 5.7 Verschil tussen de werkelijke en de onder I opgegeven maat of grootte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.
- 5.8 Ditzelfde geldt indien de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig mocht blijken.
- 5.9 Koper verklaart er mee bekend te zijn dat het verkochte deels meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe panden. Tenzij de gemeente de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat de gemeente niet in voor een goede kwaliteit van de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. De bouwkundige staat van het pand is vermeld in het rapport "Conditiebepaling hoofdelementen van Parkstad inspecties 5005475.10.2". Dit rapport is als bijlage 3 opgenomen in deze overeenkomst. Koper verklaard bekend te zijn met de inhoud van dit rapport en vrijwaart de gemeente voor alle eventuele aanspraken. De gemeente heeft in aanvulling op het hierboven genoemd rapport geconstateerd dat de stookruimte niet voldoet aan de wettelijk gestelde eisen gezien het opgesteld vermogen van de huidige cv-installatie.
- 5.10 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.
- 5.11 Koper is ermee bekend dat de gemeente het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij de onroerende zaak zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.
- 5.12 Koper is ermee bekend dat het pand op het moment van tekenen van de koopovereenkomst in gebruik is gegeven aan een partij teneinde kraak te voorkomen. Het pand wordt normaal gebruikt waarbij normale veroudering aan de orde kan zijn.
- 5.13 Koper is ermee bekend dat het pand Brink 69 en 70 onderdeel uit maken van een belangrijke historische plek binnen het centrum van Deventer. Nummer 69 is een

Paraaf koper:



Paraaf



Rijksmonument en beschermd in de zin van de Erfgoedwet. Nummer 70 is een naoorlogs gebouw met cultuurhistorische waarden. Beide panden liggen binnen het Rijksbeschermd stadsgezicht Deventer.

- 5.14 De gemeente heeft in het kader van het Besluit Rijkssubsidiering Instandhouding Monumenten 2013 nog recht op een laatste bijdrage. Dit bedrag zal in februari van dit jaar overgemaakt worden. De gemeente Deventer zal dit bedrag gebruiken voor het herstel van de gemeenschappelijke dakgoten met huisnummer 68.

Artikel 6 Kosten van overdracht

- 6.1. 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.
- 6.2. Alle lasten en belastingen, welke van het verkochte worden geheven, komen vanaf de datum van eigendomsoverdracht voor rekening van de koper.

Artikel 7: Verplichtingen van de koper

7.1 Algemeen

- 7.1.1 Alle werkzaamheden, waaronder de werkzaamheden zoals omschreven in dit artikel, die betrekking hebben op of te maken hebben met realisatie van het plan , geschieden door en voor rekening en risico van de koper, tenzij in deze overeenkomst anders is overeengekomen. Hieronder wordt met name begrepen het wijzigen van de bestemming, het laten uitvoeren van de daarvoor benodigde onderzoeken en het aanvragen van alle benodigde vergunningen.
- 7.1.2 De koper dient bestaande openbare ruimte c.q. openbare voorzieningen buiten het verkochte voor zover beïnvloed door realisatie van het plan , voor eigen rekening en risico in de bestaande toestand te houden of te herstellen. Een en ander voor zover hier in de door de gemeente goedgekeurde plannen niet nadrukkelijk van is afgeweken. Indien schade wordt geconstateerd aan openbare voorzieningen c.q. gemeente-eigendommen wordt dit direct door de koper aan de gemeente gemeld.
- 7.1.3 De benodigde onderzoeken ten behoeve van een bestemmingsplan en de bouw- en inrichtingsplannen worden voor rekening en risico van koper uitgevoerd. De rapporten daarvan worden de gemeente tijdig en om niet aangeleverd ten behoeve van de planologische procedures.

7.2 Bebouwing / inrichting / gebruik

- 7.2.1 Het verkochte zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor het oorspronkelijk gebruik, zijnde het voormalige gebruik als bibliotheek. Koper heeft het perceel gekocht met het oogmerk om het te bebouwen ten behoeve van de realisatie van het plan. Dit gebruik wijkt af van het normaal gebruik. De gemeente staat er niet voor in dat het verkochte bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor dit door de koper beoogde gebruik nodig zijn.

Paraaf koper:

Paraaf

7.2.2 Koper verplicht zich:

- a. het perceel te gebruiken voor minimaal een museum op de begane grond en eerste etage (zijde Brink) en woningen en eventueel horeca en ateliers en winkels op de begane grond (zijde kleine Overstraat) overeenkomstig een onherroepelijk bestemmingsplan en dat met in achtneming van de regels van het bestemmingsplan te gebruiken;
- b. indien voor het plan een wijziging van het bestemmingsplan nodig is, zo spoedig mogelijk, echter **uiterlijk 1 mei 2019** een voldoende complete en ontvankelijke aanvraag voor een wijziging van het bestemmingsplan voor de functies museum, horeca, ateliers en wonen in te dienen, zodat naar het oordeel van de gemeente deze zodanig is onderbouwd, dat de procedure van artikel 3.1 Wro kan worden gevolgd;
Indien aantoonbaar door eisen uit wet- en regelgeving voor onderzoeken, de aanvraag bestemmingsplan niet compleet kan worden gemaakt, geldt een opschortende werking van deze termijn tot aan de datum dat de onderzoeken, binnen de wettelijke kaders geleverd kunnen worden (bijvoorbeeld jaarrond onderzoek ecologie). Partijen zullen nadere afspraken maken over de dan geldende termijn;
- c. binnen 3 maanden, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zoals aangegeven onder sub a, een ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning ten behoeve van het plan bij het College van Burgemeester en Wethouders in te dienen;
- c. uiterlijk 6 maanden nadat de onder c. bedoelde omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden aanvang te maken met realisatie van het plan;
- d. de realisatie van het plan vervolgens in een continu bouwproces voort te zetten en volledig af te ronden.

7.2.3 Het is koper alsmede haar eventuele rechtsoptvolgers onder algemene titel niet toegestaan om het verkochte binnen een periode van 5 jaar na levering zonder schriftelijke goedkeuring van verkoper te verkopen, te bezwaren met beperkte genotsrechten, te verhuren of onder enige andere titel in gebruik te geven. Aan deze goedkeuring kan verkoper voorwaarden verbinden.

7.2.4 De goedkeuring als bedoeld in artikel 7.2.3. wordt door verkoper in ieder geval verleend als er sprake is van executoriale verkoop door de hypotheekhouder op grond van artikel 3:268 BW c.q. van een executoriale verkoop door een andere schuldeiser op grond van artikel 3:276 BW c.q. van een verkoop ex artikel 3:174 BW en in geval van verkoop of bezwaring door koper aan een derde die uitvoering wenst te geven aan het plan met inachtneming van de bepalingen in artikel 14.3 en 14.4.

7.2.5 Koper spant zich in om het pand te (her)ontwikkelen met maatregelen die bijdragen aan de duurzaamheidsambities van gemeente.

Artikel 8: Verplichtingen van de gemeente

- 8.1 Het bestemmingsplan Binnenstad is vigerend. Voorzover het nodig en wettelijk mogelijk zal zijn, neemt de gemeente de inspanningsverplichting op zich om medewerking te verlenen aan de toepassing van de benodigde procedure volgens de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het plan;
- 8.2 De inspanningsverplichting zoals in dit artikel bedoeld richt zich uitsluitend op toetsen en in procedure brengen van het verzoek van koper voor bestemmingswijziging en de beleidsmatige onderbouwing van de planologische herziening.

Paraaf koper:
gemeente:



Paraaf



Artikel 9 Kosten (anterieure bepalingen)

9.1 Alle kosten die betrekking hebben op of te maken hebben met het plan komen voor rekening en risico van de koper. De koper is vanwege het in procedure brengen van het bestemmingsplan een bijdrage aan de gemeente verschuldigd (prijspeil van het moment van uitvoeren):

- In procedure brengen van door koper aangeleverd bestemmingsplan € 21.384,-
- 20 uur procesbegeleiding € 2.380,-

Totaal exploitatiebijdrage € 23.764,-

De exploitatiebijdrage is vrijgesteld van B.T.W.

9.2 De door de koper aan de gemeente te vergoeden kosten dienen te worden voldaan na facturering door de gemeente. Voor de kosten als bedoeld in artikel 9.1 wordt direct na het indienen van een ontvankelijke aanvraag voor een bestemmingsplanwijziging een factuur verzonden.

9.3 Naast de in artikel 9.1 bedoelde kosten komen de kosten van de behandeling van zienswijzen, daarbij eventueel behorende aanpassing van het plan en beroepsprocedures voor rekening van de koper. Koper wordt te zijner tijd voorafgaande aan de werkzaamheden schriftelijk op de hoogte gesteld van de kosten. Aan koper wordt een factuur verzonden.

9.4 Deze overeenkomst sluit niet uit, dat heffingen krachtens bepaalde wetten of verordeningen (zoals de legesverordening ten behoeve van omgevingsvergunningen of parkeerbijdrage anders dan hierboven zijn geraamd) alsnog geheven zullen worden. Deze komen ten laste van de koper, ook indien deze op naam van de Gemeente zijn gesteld.

9.5 De schadevergoedingen als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening en zoals deze vastgesteld worden door de planschadecommissie conform de geldende Procedureverordening Planschadecommissie danwel zoals deze in een eventuele gerechtelijke procedure definitief worden toegekend, komen voor rekening en risico van de koper.

Artikel 10 Voorbehouden Publiekrechtelijke taken en bevoegdheden

10.1 De gemeente behoudt bij hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid zodat geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst is of zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke handelingen verricht, die strijdig zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of invloed hebben op de voortgang van het project.

10.2 Indien door toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, een exploitatieplan of andere publiekrechtelijke besluiten, de uitvoering van deze overeenkomst niet onverkort kan

Paraaf koper:
gemeente:

Paraaf

plaatsvinden, behoudt de gemeente zich het recht voor in overleg met koper de inhoud van onderhavige overeenkomst aan te passen. Aan de zijde van de gemeente is dan geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst. De gemeente is dan niet aansprakelijk zijn voor de gevolgen van de aanpassing.

Artikel 11 Energielabel

Gelet op de monumentstatus van een deel van het pand is er aan deze koopovereenkomst geen kopie van een energielabel gehecht. Indien voor het overig deel van het pand wel een energielabel benodigd is, dan zal de gemeente ervoor zorgen dat het origineel hiervan bij de juridische levering aan koper wordt verstrekt.

12 Vestiging opstalrecht ten behoeve van toilet voor mindervaliden van de gemeente

12.1 De koper verleent, voor zover daartoe bevoegd krachtens de in artikel 3 bedoelde levering en aldus als grondeigenaar, hierna te noemen; "grondeigenaar", voor onbepaalde tijd, maar in ieder geval voor de tijd dat het openbare mindervalide toilet en toebehoren (hierna; miva-toilet) vanuit zijn functie noodzakelijk is –dit ter beoordeling van de gemeente-, een recht van opstal aan de gemeente gelijk de gemeente aanvaardt, als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van het aanleggen, hebben, onderhouden, vervangen en verwijderen van een miva-toilet met toebehoren zoals riool en installatie op en in het kadastrale perceel, gemeente Deventer, sectie E, nummer 11504 (ged.), hierna te noemen: "het perceel met opstal";

De gemeente is aan de grondeigenaar geen retributie verschuldigd en overigens gelden de navolgende bepalingen.

12.2 Inhoud en gebruik van het opstalrecht

12.2.1 Mindervaliden kunnen te allen tijden het miva-toilet betreden en gebruiken. Daarnaast hebben gemeente en door haar in verband met de uitvoering van het werk aan te wijzen derden, het recht om het miva-toilet met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen te betreden en te gebruiken voor in 12.1 genoemde werkzaamheden.

12.2.2 De grondeigenaar zal op, respectievelijk ter plaatse van het miva-toilet geen bouwwerken oprichten, goederen opslaan, toegang beperken, noch aan een derde toestemming verlenen tot zulk een handeling, zonder voorafgaand overleg en verkregen schriftelijke toestemming van de gemeente. De grondeigenaar zal geen bewerkingen aan het miva-toilet verrichten die het gebruik van het miva-toilet beperken of schade kunnen veroorzaken aan het miva-toilet en toebehoren in het perceel.

12.3 Vestiging van het opstalrecht

12.3.1 De verplichting als hiervoor genoemd wordt door partijen aangemerkt als een kwalitatieve verplichting, zodat overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek deze verplichting, nadat het afschrift van de betreffende notariële akte in de openbare registers zal zijn ingeschreven, zullen overgaan op diegenen die het registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, mede aan deze verplichtingen gehouden zullen zijn.

12.4 Beëindiging opstalrecht

12.4.1 Het zakelijk recht van opstal geldt voor onbepaalde tijd, maar in elk geval gedurende de tijd dat het miva-toilet vanuit zijn functie noodzakelijk is, dit ter beoordeling van de gemeente. Als het miva-toilet overbodig is, verplicht de gemeente zich de grondeigenaar schriftelijk mededeling te doen dat zij geen gebruik meer zal maken van het zakelijk recht.

De gemeente verplicht zich in dat geval het miva-toilet te verwijderen. De gemeente zal na het vervallen van het recht de overschrijving in de openbare registers ten hypotheekkantore namens partijen doen royeren, waartoe de grondeigenaar bij deze aan de gemeente machtiging verleent. Partijen komen overeen dat de eigendom van het miva-toilet met toebehoren bij de gemeente berust, de gemeente heeft geen recht op vergoeding, als bedoeld in artikel 5:99 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

12.4.2 Het zakelijk recht is van de zijde van de grondeigenaar niet opzegbaar.

12.4.3 Op verzoek van grondeigenaar kunnen partijen in overleg treden over verplaatsing van het zakelijk recht ten behoeve van het Miva-toilet onder voorwaarde dat te allen tijde een miva toilet toegankelijk is vanaf de Kleine Overstraat, e.e.a. ter beoordeling van gemeente. Uitsluitend met schriftelijke goedkeuring kan verplaatsing van het opstalrecht in gang worden gezet. Gemeente kan nadere voorwaarden stellen aan deze goedkeuring. De kosten voor eventuele verplaatsing van het opstalrecht zijn voor rekening van grondeigenaar.

12.5 Schade

12.5.1 Schade aan het miva-toilet en toebehoren als gevolg van uitvoering van werkzaamheden op het perceel worden op kosten van de grondeigenaar hersteld.

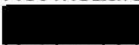
12.5.2 De gemeente vrijwaart de grondeigenaar voor aansprakelijkheid voor schade die in verband met de aanwezigheid van het miva-toilet en toebehoren aan derden zal worden toegebracht, met uitzondering van die schade die is ontstaan door grove nalatigheid, opzet of schuld toegebracht door de grondeigenaar.

12.5.3 De grondeigenaar verplicht zich om schade aan het miva-toilet en toebehoren, of lekkage daarvan, zo spoedig mogelijk na constatering aan de gemeente te melden.

12.5.4 De gemeente is gehouden, indien vervangingswerkzaamheden worden uitgevoerd of verwijdering van het miva-toilet en toebehoren plaatsvindt, dan optredende schade onverwijld voor haar rekening te herstellen.

12. a. Aanvullende bepalingen t.b.v. de aanwezige kunstwerken

12a.1 In het verkochte zijn een tweetal kunstwerken aanwezig, te weten:

- a. Het mozaïek boven de personeelsingang aan de Kleine Overstraat, gemaakt door 
- b. Het beeld (naam onbekend) staande in de binnentuin van de Brink 70.

12a.2 Deze kunstwerken vormen tezamen met het verkochte een onlosmakelijk geheel en dienen als kunstwerk ongewijzigd te worden gehandhaafd.

12a.3 Deze kunstwerken blijven eigendom van de gemeente Deventer en zullen door en

voor rekening en risico van de gemeente verzekerd en onderhouden worden. Dit eigendom zal geregeld worden door een opstalrecht. Bij het notarieel passeren van de akte van levering zal door de notaris conform te doen gebruikelijke bepalingen met betrekking tot de genoemde kunstwerken een opstalrecht worden gevestigd.

- 12a.4 Eventuele verplaatsing van de kunstwerken door de koper kan uitsluitend in overleg met en na schriftelijk verkregen goedkeuring van de gemeente Deventer geschieden.
- 12a.5 Voor de genoemde kunstwerken zal een bruikleenovereenkomst worden gesloten met de koper. De koper verplicht zich als een goed huisvader te zullen zorgdragen voor de instandhouding alsmede de zichtbaarheid van voornoemde kunstwerken en eventuele schade aan voornoemde kunstwerken tijdig schriftelijk te melden aan de gemeente.

12b Erfdienstbaarheden/opstalrecht

- 12b.1a In de akte van levering zullen voorts, voorzover daaromtrent in deze overeenkomst niet anders is bepaald, partijen laten opnemen:
- de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van overdracht;
- 12b.1.b alle mandeligheden, erfdienstbaarheden en opstalrechten ten behoeve en ten laste van het verkochte.

Artikel 13 Kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen

- 13.1 Partijen komen overeen dat de hierna onder lid 3 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.
- 13.2 Deze verplichtingen worden als kwalitatieve verplichting in de notariële akte vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
- 13.3 Koper dient te dulden dat, na daarover in kennis te zijn gesteld, 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.

14 Kettingbeding

- 14.1 De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het hierna onder lid 3 en 4 bepaalde bij overdracht van het geheel of gedeelte van het perceel, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hierna onder lid 2 bepaalde in de akte van levering of vestiging van een beperkt recht

Paraaf koper:

Paraaf

woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000 ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer aantoonbaar geleden schade te vorderen.

- 14.2 Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hierboven in lid 1 bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze het hierna onder lid 3 en lid 4 van dit artikel genoemde als verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan:
- 14.3 De koper verplicht zich in het verkochte het plan te realiseren en het verkochte voor dit doel te gebruiken. Verhuur of verkoop van onderdelen van het verkochte is alleen toegestaan na goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders.
- 14.4 De in artikel 14.3 genoemde verplichting c.q. kettingbeding wordt voor een periode van 10 jaar na datum eigendomsoverdracht aan koper de heer [REDACTED] gehandhaafd. Bij niet nakoming van deze verplichting is het bepaalde in artikel 16 van toepassing.

Artikel 15 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

- 15.1 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.
- 15.2 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.
- 15.3. 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.
- 15.4 Indien vóór het tijdstip van levering-blijkt dat het verkochte geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd heeft de koper het recht de overeenkomst te ontbinden, tenzij:
- a. De koper niettemin uitvoering van de overeenkomst verlangt, in welk geval gemeente aan de koper zal overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, welke de gemeente ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden kan doen gelden danwel;
 - b. Gemeente verklaart de schade voor de in dit artikel genoemde datum van levering te zullen herstellen. De levering zal alsdan -zodanig- worden opgeschort. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt de koper geen gebruik van dit recht dan zal de levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

Paraaf koper:
gemeente:

Paraaf

15.5 Het in lid 1. gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het verkochte, niet zijnde een saneringsbevel, welke zullen worden uitgebracht in de periode tot na het ondertekenen van deze overeenkomst, doch voor het tijdstip van eigendomsoverdracht. De kosten verbonden aan de nakoming van voorschriften zullen voor rekening zijn van de koper, tenzij uit eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

Artikel 16 Niet nakoming, boetebedingen

- 16.1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst kan de benadeelde partij besluiten de andere partij een boete op te leggen van maximaal 50% van de koopsom, met de bevoegdheid om eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 16.2 De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.
- 16.3 Naast de bedoelde boete kan benadeelde partij 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 € 1.000,- per dag bedragen.
- 16.4. Onverminderd het hiervoor gestelde behoudt de benadeelde partij het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.

17 Voorbehoud financiering

17.1 Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk op **30 maart 2019** haar aanvraag voor de benodigde financiering voor aankoop van het pand bij een in Nederland gevestigde geldverstrekende instelling wordt afgewezen. Koper is verplicht zich schriftelijk tot de gemeente te wenden om deze bepaling in te roepen en de gemeente ten minste twee schriftelijke afwijzingen van een daartoe erkende geldverstrekende (bank)instelling te overleggen. Deze verplichting van koper geldt als een plicht in de zin van artikel 16.

Artikel 18 Ontbinding

- 18.1 Deze koopovereenkomst wordt zijdens de gemeente aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer niet tot verkoop besluit. Een verzoek om een besluit tot verkoop wordt zo spoedig als mogelijk na tekenen van de koopovereenkomst door koper, aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd.
- 18.2 Deze overeenkomst kan - naast het geval van toerekenbare tekortkoming - worden beëindigd in de volgende gevallen:
- a Ingeval koper in de periode vóór het passeren van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling wordt verkregen, alsmede wanneer er voor het passeren van de akte tot levering executoriaal beslag wordt gelegd op zijn goederen, is de gemeente gerechtigd om deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Paraaf koper:
gemeente:

Paraaf

- b in geval het bestemmingsplan voor het plan (niet zijnde de omgevingsvergunning voor activiteit bouw) niet onherroepelijk wordt en partijen na redelijk overleg, niet tot overeenstemming komen over een aanpassing van het vereiste planologische kader, zijn partijen gerechtigd de overeenkomst te ontbinden.
- 18.3 indien een van de partijen na in gebreke te zijn gesteld, gedurende 14 dagen nalatig is of blijft in de nakoming van een of meer van haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen kan de wederpartij van de nalatige deze koopovereenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan nalatige.
- 18.4 Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechtelijke tussenkomst terstond opeisbare boete overeenkomstig het bepaalde in artikel 16 van 50% van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
- 18.5 Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in 18.3 vermelde termijn van 14 dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 16.3. Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van vijftig procent (50%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
- 18.6 Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van 14 dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
- 18.7 De notaris wordt bij dezen verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:
- indien koper een boete is verschuldigd op grond van het bepaalde in artikel 16 of 18, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;
 - indien verkoper een boete is verschuldigd op grond van het bepaalde in artikel 16 of 18, de aan de notaris ter hand gestelde bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;
 - indien het geval van artikel 4.3 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;
 - indien beide partijen tekortschieten in de nakoming van één of meer verplichtingen uit de koopovereenkomst of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel onvoldoende kan beoordelen of er sprake is van tekortschieten - behoudens eensluidende betalingsopdracht van partijen - de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

18.8 Aan een ontbinding op grond van artikel 18.1 tot en met 18.7 ontleent koper geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten, in welke vorm dan ook, onverminderd het recht van gemeente op vergoeding van de reeds gemaakte kosten bedoeld in artikel 9 van deze overeenkomst. In het geval van ontbinding op grond van artikel 18.2 sub b ontvangt koper de waarborgsom terug, dan wel vervalt de bankgarantie.

BIBOB

18.9 Op deze overeenkomst is de "Beleidsregel bijzondere situaties Wet Bibob gemeente Deventer 2014" van toepassing.
De gemeente hanteert bij vastgoedtransacties de "indicatorenlijst vastgoedtransacties" van de dienst Justis van het Ministerie van Veiligheid en Justitie.
De beslissing om over te gaan tot een Bibob-adviesaanvraag is het resultaat van de integrale afweging van de uitkomsten van de indicatorenlijst. Dit betekent dat een Bibob onderzoek deel kan uitmaken van de verkoopprocedure. Deze eventuele procedure kan enkele dagen tot enkele maanden in beslag nemen.

Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel en in te stemmen met de risico's en gevolgen die de uitvoering van deze beleidsregel met zich mee kan brengen voor koper.

18.10 De gemeente kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

- Er sprake is van een enige mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- Er sprake is van een enige mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat koper in relatie staat tot strafbare feiten;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
- Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente Deventer zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
- Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

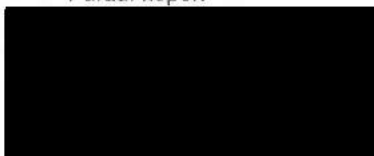
De begrippen "gevaar", "strafbare feiten", "in relatie staan tot" en "feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden" hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

18.11 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Artikel 19 Ondeelbare verbintenissen

De uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Paraaf koper:



Paraaf



Artikel 20: Actieve openbaarheid overeenkomst ex artikel 6.24 Wro

- 20.1 Koper is ermee bekend dat de gemeente binnen 2 weken na sluiten van onderhavige overeenkomst verplicht is in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad kennis te geven van het feit dat onderhavige overeenkomst is gesloten.
- 20.2 Koper is ermee bekend dat de gemeente binnen 2 weken na het sluiten van de onderhavige overeenkomst een document met een zakelijke beschrijving van de inhoud van de openbare onderdelen van de overeenkomst van de overeenkomst ter inzage moet leggen.

Artikel 21: Uitsluiting ontbinding van de overeenkomst

- 21.1 Partijen komen overeen dat na de ondertekening van de akte van levering partijen niet langer het recht hebben op ontbinding van de koopovereenkomst.
- 21.2 Het in lid 1 bepaalde laat het recht op vermindering van de koopprijs en het recht op schadevergoeding ten gevolge van een tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst onverlet.

Artikel 22 Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst, dan wel die hieruit voortvloeien mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting daarvan, worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter in het arrondissement Overijssel.

Artikel 23 Domicilie keuze

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

Artikel 24 Bijlagen:

1. verkooptekening
2. Biedboek
3. rapport "Conditiebepaling hoofdelementen van Parkstad inspecties 5005475.10.2".
4. rapport "asbest onderzoek"
5. rapport "bodemonderzoek"

Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en getekend door koper op

De koper:

.....
(handtekening en datum)

28-01-19

Paraaf koper:
gemeente:

Paraaf

De gemeente,
de burgemeester,

[Redacted signature area]

(handtekening)

7-2-2019

Paraaf koper:
gemeente:

Paraaf

[Redacted signature area]

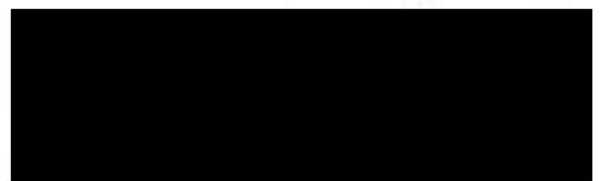


Conditebepaling hoofdelementen

5005475.10.2 • Bibliotheek

Brink 70

Deventer



INLEIDING

Iedere organisatie die gebouwen beheert weet dat onderhoud een belangrijk aspect van het beheren is. Ieder gebouw heeft na verloop van tijd onderhoud nodig. Meestal wordt dat onderhoud uitgevoerd als er zichtbaar verval aan de elementen is. De kans op vervolgschade aan de overige gerelateerde elementen is dan groot. Bij planmatig onderhoud gaat men uit van een theoretische cyclus in combinatie met een frequente inspectie. Op deze wijze wordt globaal het startjaar van onderhoud bepaald, terwijl de inspectie het exacte moment van uitvoering aangeeft.

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de bouwkundige- en installatietechnische kwaliteit van het object. Het betreft een visuele inspectie. Het object is onafhankelijk beoordeeld aan de hand van de huidig geldende technische normen en eisen in relatie tot het bouwjaar en de bouwwijze van het object.

Technische staat

De beoordeling van de bouwkundige of installatietechnische staat van het object heeft betrekking op twee zaken:

1. De kwaliteit van het object en de samengestelde bouwdelen: hierbij wordt bekeken of er in de bouwdelen gebreken of constructiefouten zijn geconstateerd.
2. Het verouderingsproces.

Het oordeel is gebaseerd op visuele inspecties.

Onderdelen van het object die niet of gedeeltelijk controleerbaar zijn, worden geschat op basis van hun ouderdom en de voor betreffende bouwdelen normaal geldende levensduur. Het betreft hier in hoofdzaak installaties.

Rapport

De opbouw van het rapport is als volgt:

- Voorblad
- Inleiding
- Algemene gegevens
- Overzicht elementen
- Bevindingen



Algemene Objectgegevens

Code

Code 5005475.10.2

Object

Naam Bibliotheek

Adres Brink 70

Postcode 7411 BW

Plaats Deventer

Inspecteur S. Geelen / P. Meessen

Inspectiedatum 8-11-2017

Opdrachtgever

Naam Quadrance

Contactpersoon Rick van Venrooij

Adres Gotlandstraat 30

Postcode 7418 AZ

Plaats Deventer

Technisch

Ligging van het object centrum

Oppervlak 3800 m2

Financieel

BTW De bedragen in de begrotingen zijn exclusief BTW

BTW tarief 21,0%

Overige

Specialistisch onderzoek Er heeft recent een asbest inventarisatie plaats gevonden.

Opmerkingen Enkele ruimten waren niet toegankelijk.
Het pand bestaat uit een historisch gedeelte en een "nieuw" bouwgedeelte.

Weersgesteldheid Bewolkt

Elementenoverzicht

5005475.10.2 • Bibliotheek

Brink 70
7411 BW Deventer

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Locatie: De plaats waar het element zich bevindt.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Conditie: Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd:

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht
8 = Nader onderzoek nodig
9 = Niet te inspecteren

5005475.10.2 • Bibliotheek
Brink 70 • Deventer

Code	Element	Locatie	Hvh	Ehd	Jaar	Tag	Soort	Fabricaat	Type	Capaciteit	Conditie
21	Buitenwanden										
21	Metselwerk gevel, voegwerk		1,00	m2	0						3
21	Schoorstenen, voegwerk		1,00	m2	0						3
21	Gevelankers schilderwerk buiten		1,00	STK	0						2
21	Gevelconstructie metselwerk		1,00	m2	0						3
22	Binnenwanden										
22	Betonwanden kaal		1,00	m2	0						3
23	Vloeren										
23	Dakconstructie en vloeren hout		1,00	m2	0						3
23	Vloerconstructie beton		1,00	m2	0						3
23	Betonvloer onafgewerkt		1,00	m2	0						3
24	Trappen en hellingen										
24	Binnentrappen hout		1,00	st	0						5
27	Daken										
27	Bakgootconstructie, beton		1,00	PST	0						3
27	Bakgootconstructie, schilderwerk buiten		1,00	M1	0						3
27	Boeiboord, kunststofplaat		1,00	M1	0						3
27	Bakgootconstructie, hout		1,00	M1	0						3
27	Boeiboord, schilderwerk buiten		1,00	M1	0						3

5005475.10.2 • Bibliotheek
Brink 70 • Deventer

Code	Element	Locatie	Hvh	Ehd	Jaar	Tag	Soort	Fabricaat	Type	Capaciteit	Conditie
27	Dakconstructie totaal		1,00	pst	0						3
27	Luik vliering		1,00	m2	0						5
28	Hoofddraagconstructies										
28	Hoofddraagconstructie schilderwerk binnen		1,00	m2	0						3
31	Buitenwandopeningen										
31	Luiken		1,00	STK	0						4
31	Kozijnen buiten, staal schilderwerk buiten		1,00	m2	0						4
31	Kozijnen buiten, hout schilderwerk buiten		1,00	m2	0						4
31	Luiken, schilderwerk buiten		1,00	STK	0						5
31	Kozijnen, aluminium buiten		1,00	m2	0						2
31	Waterslag, keramische tegels		1,00	M1	0						4
31	Kozijnen, hout buiten		1,00	m2	0						4
31	Kozijnen, aluminium buiten		1,00	m2	0						2
31	Hang en sluitwerk buitenkozijnen algemeen		1,00	BVO	0						4
31	Kozijnen, beton buiten		1,00	m2	0						4
31	Glas-in-lood ruitjes enkel		1,00	m2	0						3
32	Binnenwandopeningen										
32	Kozijnen staal schilderwerk binnen		1,00	m2	0						3
32	Kozijnen, Hout geschilderd binnen		1,00	m2	0						3

5005475.10.2 • Bibliotheek
Brink 70 • Deventer

Code	Element	Locatie	Hvh	Ehd	Jaar	Tag	Soort	Fabricaat	Type	Capaciteit	Conditie
32	H&S binnen, automatische deurdrangers		1,00	STK	0						2
34	Balustrades en leuningen										
34	Balustrades, schilderwerk binnen		1,00	M1	0						3
37	Dakopeningen										
37	Dakramen, kunststof 6 pans		1,00	STK	0						2
37	Dakramen, metaal		1,00	STK	0						5
37	Lichtkoepels		1,00	STK	0						3
37	Dakramen, hout/tuimel		1,00	STK	0						2
41	Buitenwandafwerkingen										
41	Gevelafwerking, pleisterwerk		1,00	m2	0						3
41	Gevelbekleding, natuursteen		1,00	m2	0						3
41	Gevelafwerking, pleisterwerk schilderwerk buiten		1,00	m2	0						3
42	Binnenwandafwerkingen										
42	Binnenwandafw., tegelwerk		1,00	m2	0						3
42	Binnenwandafw., schilderwerk binnen		1,00	m2	0						3
43	Vloerafwerkingen										
43	Vloerafwerking, natuursteen		1,00	m2	0						3
43	Vloerafwerking, marmoleum		1,00	m2	0						3
44	Trap- en hellingafwerkingen										
44	Trapafwerkingen, algemeen		1,00	m2	0						3

5005475.10.2 • Bibliotheek
Brink 70 • Deventer

Code	Element	Locatie	Hvh	Ehd	Jaar	Tag	Soort	Fabricaat	Type	Capaciteit	Conditie
45	Plafondafwerkingen										
45	Systeem plafond, mineralenplaat		1,00	m2	0						2
45	Vast plafond, gipsplaat		1,00	m2	0						2
45	Vast plafond, zachtboard		1,00	m2	0						2
45	Vast plafond, schilderwerk binnen		1,00	m2	0						3
45	Vast plafond, hout		1,00	m2	0						2
47	Dakafwerkingen										
47	Bedekking dak, bitumen		1,00	m2	0						4
47	Pannen dak, gebakken		1,00	m2	0						4
47	Loodslab/loket hellend dak		1,00	m1	0						4
51	Warmteopwekking										
51	Gasketel atmosferische 100-200KW		2,00	STK	0						4
52	Afvoeren										
52	Binnenriolering, algemeen <i>Niet controleerbaar</i>		1,00	BVO	0						9
52	Bakgoot, zink		1,00	M1	0						3
52	HWA algemeen		1,00	M1	0						3
53	Water										
53	Boiler close-in/up elektr. t/m 10 liter		1,00	STK	0						4
53	Leidingen waterinstallatie		1,00	pst	0						3

5005475.10.2 • Bibliotheek
Brink 70 • Deventer

Code	Element	Locatie	Hvh	Ehd	Jaar	Tag	Soort	Fabricaat	Type	Capaciteit	Conditie
55	Koudeopwekking										
55	Split-unit (bi+bu-unit) < 3 kW		1,00	STK	0						2
56	Warmtedistributie										
56	Radiatoren en leidingwerk algemeen		1,00	BVO	0						3
56	Expansievat 200 liter		1,00	STK	0						2
56	Expansievat 35 - 50 L		1,00	STK	0						4
56	Expansievat 200 L		1,00	STK	0						1
56	Circulatiepomp CV		1,00	PST	0						3
56	Leidingen cv installatie		1,00	pst	0						3
56	Verdeler/verzamelaar CV-installatie		1,00	pst	0						3
57	Luchtbehandeling										
57	Luchtbehandelingskast		1,00	stk	0						4
58	Regeling klimaat en sanitair										
58	Regelkast algemeen		1,00	PST	0						2
61	Centrale elektrotechnische voorzieningen										
61	Elektrische installatie algemeen		1,00	BVO	0						3
61	Bliksembeveiliging		1,00	pst	0						2
63	Verlichting										
63	Verlichting		1,00	BVO	0						2
63	Noodverlichting Armaturen decentraal gevoed		1,00	stk	0						2

5005475.10.2 • Bibliotheek
Brink 70 • Deventer

Code	Element	Locatie	Hvh	Ehd	Jaar	Tag	Soort	Fabricaat	Type	Capaciteit	Conditie
65	Beveiliging										
65	Brandblussers en haspels		1,00	BVO	0						2
65	Brandmeld en ontruimingsinstallatie algemeen		1,00	BVO	0						3
65	Alarminstallatie		1,00	stk	0						3
66	Transport										
66	Kleingoederenliftinstallatie		1,00	STK	0						4
66	Elektrische lift algemeen		1,00	stk	0						2
73	Vaste keukenvoorzieningen										
73	Keukenblok algemeen		1,00	STK	0						3
74	Vaste sanitairvoorzieningen										
74	Toiletgroep algemeen		1,00	PST	0						3

Bevindingen

5005475.10.2 • Bibliotheek

Brink 70
7411 BW Deventer

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Bevinding: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.

Locatie: De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.

Handeling/Activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Urgentie:

- 1- Op korte termijn uitvoeren.
- 2- Op middellange termijn uitvoeren.
- 3- Op lange termijn uitvoeren.
- 4- Aandachtspunt bij de volgende inspectie

Printdatum: 15-11-2017

RUWBOUW

21 Buitenwanden

21 Metselwerk gevel, voegwerk

Kleine overstraat
Erosie, verwerking, verzanding
Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



21 Schoorstenen, voegwerk

Binnenterrein
Erosie, verwerking, verzanding
Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



22 Binnenwanden

22 Betonwanden kaal

Nieuwbouw
Beschadiging
Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



5005475.10.2 • Bibliotheek
Brink 70 • Deventer

23 Vloeren

23 Dakconstructie en vloeren hout

Zolder/vliering monument

Ongedierte, aantasting constructieve houten onderdelen

Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



23 Betonvloer onafgewerkt

Kelder, tweede hands boeken

Losliggende afwerking

Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



23 Vloeren

23 Vloerconstructie beton

Kelder

Scheuren constructief

Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



24 Trappen en hellingen

24 Binnentrappen hout

Zolder/vliering monument

Ongedierte, aantasting constructieve houten onderdelen

Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



27 Daken

27 Bakgootconstructie, hout

Monument

Openstaande verbindingen, scheuren en barsten

Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



5005475.10.2 • Bibliotheek
Brink 70 • Deventer

27 Daken

27 Bakgootconstructie, schilderwerk buiten

Monument

Vuil, aanslag, verkleuring

Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



27 Boeiboord, schilderwerk buiten

Binnenterrein

Verkrijting, vervuiling

Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



27 Dakconstructie totaal

Monument

Ontbrekende (onder-)delen/vochtplekken

Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



27 Luik vliering

Monument

Asbestverdacht materiaal

Urgentie: 5 n.v.t.

2017



5005475.10.2 • Bibliotheek
Brink 70 • Deventer

28 Hoofddraagconstructies

28 Hoofddraagconstructie schilderwerk binnen

Sorteercentrum
Barsten
Urgentie: 5 n.v.t.

2017



AFBOUW

31 Buitenwandopeningen

31 Hang en sluitwerk buitenkozijnen algemeen

Nieuwbouw
Hang & sluitwerk, niet goed te bedienen; Ontbrekende delen
Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst







31 Kozijnen, beton buiten

Monument
Openstaande verbindingen, verharde kitvoegen
Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



31 Buitenwandopeningen

<p>31 Kozijnen, hout buiten Monument Scheuren in houten kozijn Urgentie: 5 n.v.t.</p>	<p>2017 Hvh 1,00 pst</p>	
<p>31 Luiken Monument Scheuren en barsten/onthechting Urgentie: 5 n.v.t.</p>	<p>2017 Hvh 1,00 pst</p>	
<p>31 Waterslag, keramische tegels Binnenterrein Ontbrekende (onder-)delen; uitgespoeld voegwerk Urgentie: 5 n.v.t.</p>	<p>2017 Hvh 1,00 pst</p>	
<p>31 Luiken, schilderwerk buiten Monument Scheuren en barsten/onthechting Urgentie: 5 n.v.t.</p>	<p>2017 Hvh 1,00 pst</p>	

5005475.10.2 • Bibliotheek
Brink 70 • Deventer

31 Buitenwandopeningen

31 Kozijnen buiten, hout schilderwerk buiten

Monument

Scheuren in houten kozijn

Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



31 Kozijnen buiten, staal schilderwerk buiten

Nieuwbouw

Vuil, aanslag, verkleuring

Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst

31 Glas-in-lood ruitjes enkel

Monument

loszittende delen

Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



32 Binnenwandopeningen

32 Kozijnen staal schilderwerk binnen

Nieuwbouw

Veroudering

Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



5005475.10.2 • Bibliotheek
Brink 70 • Deventer

32 Binnenwandopeningen

32 Kozijnen, Hout geschilderd binnen

Nieuwbouw
Beschadiging deur
Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



34 Balustrades en leuningen

34 Balustrades, schilderwerk binnen

Nieuwbouw
Beschadiging
Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



37 Dakopeningen

37 Dakramen, metaal

Nieuwbouw
Erosie, verwerking
Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



5005475.10.2 • Bibliotheek
Brink 70 • Deventer

37 Dakopeningen

37 Lichtkoepels

Nieuwbouw
vervuiling
Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



AFWERKINGEN

41 Buitenwandafwerkingen

41 Gevelafwerking, pleisterwerk

Nieuwbouw
Vuil, aanslag, verkleuring
Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



41 Gevelbekleding, natuursteen

Nieuwbouw
Vuil, aanslag, verkleuring
Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



41 Gevelafwerking, pleisterwerk schilderwerk buiten

Kleine overstraat
Bekladding, vervuiling
Urgentie: 5 n.v.t.

2017



5005475.10.2 • Bibliotheek
Brink 70 • Deventer

42 Binnenwandafwerkingen

42 Binnenwandafw., tegelwerk

Nieuwbouw
Beschadiging, hol- losklinkend
Urgentie: 5 n.v.t.

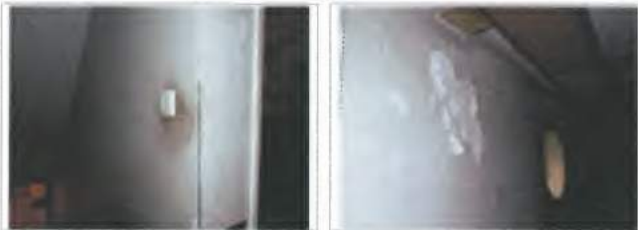
2017 Hvh
1,00 pst



42 Binnenwandafw., schilderwerk binnen

Sorteercentrum
Beschadiging, vervuiling
Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



43 Vloerafwerkingen

43 Vloerafwerking, natuursteen

Breuk
Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst

5005475.10.2 • Bibliotheek
Brink 70 • Deventer

43 Vloerafwerkingen

43 Vloerafwerking, marmoleum

Nieuwbouw
Colovinyltegels (asbestverdacht)
Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



44 Trap- en hellingafwerkingen

44 Trapafwerkingen, algemeen

Nieuwbouw
Asbestverdacht materiaal
Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



45 Plafondafwerkingen

45 Vast plafond, zachtboard

Nieuwbouw, kantoor
Brandgevaarlijk materiaal
Urgentie: 5 n.v.t.

2017



5005475.10.2 • Bibliotheek
Brink 70 • Deventer

45 Plafondafwerkingen

45 Vast plafond, schilderwerk binnen

Nieuwbouw, bibliotheek

Vochtschade

Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



47 Dakafwerkingen

47 Bedekking dak, bitumen

Nieuwbouw, bibliotheek

Craquelé bitumineuze

Urgentie: 5 n.v.t.

2017



47 Pannen dak, gebakken

Monument

Beschadiging/onregelmatige ligging

Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



INSTALLATIES WERKTUIGKUNDIG

51 Warmteopwekking

51 Gasketel atmosferische 100-200KW

Kelder

Verval, corrosie

Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
2,00 st



52 Afvoeren

52 Bakgoot, zink

Beschadiging

Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst

52 HWA algemeen

Beschadiging

Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst

5005475.10.2 • Bibliotheek
Brink 70 • Deventer

53 Water

53 Boiler close-in/up elektr. t/m 10 liter

Keuken

Verval

Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



53 Leidingen waterinstallatie

Kelder

Verval, corrosie

Urgentie: 3 Op lange termijn

2017 Hvh
1,00 pst



55 Koudeopwekking

55 Split-unit (bi+bu-unit) < 3 kW

Nieuwbouw

Verval






Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



5005475.10.2 • Bibliotheek
Brink 70 • Deventer

56 Warmtedistributie

<p>56 Circulatiepomp CV Kelder Verval , vervuiling Urgentie: 5 n.v.t.</p>	<p>2017 Hvh 1,00 pst</p>	
		
<p>56 Expansievat 200 L Kelder Verval meer dan 87,5% van de levensduur Urgentie: 5 n.v.t.</p>	<p>2017 Hvh 1,00 pst</p>	
<p>56 Expansievat 35 - 50 L Kelder Verval Urgentie: 5 n.v.t.</p>	<p>2017 Hvh 1,00 pst</p>	
<p>56 Verdeler/verzamelaar CV-installatie Kelder Vervuiling, isolatie defect Urgentie: 5 n.v.t.</p>	<p>2017 Hvh 1,00 pst</p>	

5005475.10.2 • Bibliotheek
Brink 70 • Deventer

57 Luchtbehandeling

57 Luchtbehandelingskast

Annie MG Smit Zaal

Verval

Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



INSTALLATIES ELECTRA

61 Centrale elektrotechnische voorzieningen

61 Elektrische installatie algemeen

Kelder

Verval, open lasdozen

Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



63 Verlichting

63 Verlichting

Gehele pand

Verval

Urgentie: 5 n.v.t.

2017



5005475.10.2 • Bibliotheek
Brink 70 • Deventer

63 Verlichting

63 Noodverlichting Armaturen decentraal gevoed

Gehele pand

Verval

Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



65 Beveiliging

65 Brandmeld en ontruimingsinstallatie algemeen

Gehele pand

Verval

Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



65 Alarminstallatie

Gehele pand

Verval

Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



66 Transport

66 Kleingoederenliftinstallatie

Gehele pand

Verval

Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



VASTE VOORZIENINGEN

73 Vaste keukenvoorzieningen

73 Keukenblok algemeen

Nieuwbouw, kantoor
Verouderde keukeninrichting
Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst



74 Vaste sanitairvoorzieningen

74 Toiletgroep algemeen

Nieuwbouw, kantoor
Beschadiging, slecht werkende reservoirs
Urgentie: 5 n.v.t.

2017 Hvh
1,00 pst





VERKOOP BIJ INSCHRIJVING
Brink 69 en 70 (voormalige bibliotheek) te Deventer

Geen formele aanbesteding.



Bedankt voor het downloaden van dit biedboek.

In dit biedboek met de bijlagen kunt u de informatie vinden die noodzakelijk zijn voor het uitbrengen van een bieding op de onroerende zaak aan de Brink 69 en 70 te Deventer.

Biedboek Brink 69 en 70 te Deventer, d.d. december 2017

Brink 49 | Deventer | deventer@tenhag.nl | www.tenhag.nl | 0570-666999 | in samenwerking met:

INHOUD

Hoofdstuk 1 - Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Ruimte voor herontwikkeling	3
Hoofdstuk 2 - Verkoopprocedure	4
2.1 Procedure Algemeen	4
2.2 Selectiefase	4
2.3 Beoordeling selectiefase	4
2.4 Combinaties	6
2.5 Deadline inschrijvingen en indiening stukken	6
2.6 In te dienen stukken	6
2.7 Overige mededelingen	7
2.8 Procedure gunningsfase	7
2.9 Planning Verkoopproces	9
2.10 Contactgegevens	9
Hoofdstuk 3 - Uitgangspunten	10
3.1 Ruimtelijke en cultuurhistorische uitgangspunten voor ontwikkeling	10
3.1.1 Bijzondere locatie	10
3.1.2 Ontwikkeling	10
3.1.3 Kunstwerken	12
3.2 Gebiedshistorie en bebouwing	12
3.2.1 Voormalige Heilige Geest Gasthuis	13
3.2.2 Restauratie en nieuwbouw in de jaren zestig	13
3.2.3 Omgeving	13
Hoofdstuk 4 - Beleidskaders	15
4.1 Bestemmingsplan	15
4.2 Status panden	15
4.2.1 Rijksbeschermd gezicht Deventer	15
4.2.2 Rijksmonument Brink 69	16
4.2.3 Cultuurhistorische waarde Brink 70	17
4.2.4 Archeologische waarde	17
Bijlagen	18

Disclaimer

Hoewel alle informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. Het doen van een bieding houdt niet automatisch in dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of gunning voor, zonder opgaaf van redenen.

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

1.1 Algemeen

Tot en met 15 maart 2018 biedt de gemeente Deventer via een zogenaamde verkoop bij inschrijvingsprocedure een uniek gelegen monumentaal object te koop aan. Het betreft de onroerende zaak waarin momenteel nog de Openbare Bibliotheek met leeszaal in gehuisvest is. Deze onroerende zaak betreft een bijzonder object in het centrum van Deventer.

Het object wordt aangeboden voor een vaste prijs van € 1.400.000,- k.k. excl. BTW. Gezien het belang van dit uitzonderlijke object voor de stad Deventer hecht de gemeente bijzonder veel waarde aan de toekomstige invulling van het pand.

Het doel van de verkoop is om de inschrijver te selecteren met 'het beste plan' voor de stad. Hiertoe wordt in de verkoopprocedure ook de mening van de stad gepeild.

De onroerende zaak is kadastraal bekend als Gemeente Deventer, sectie E, nummer 11054 gedeeltelijk met een geschat oppervlakte van circa 1124 m². Het bruto vloeroppervlak van de onroerende zaak bedraagt circa 3.800 m² en omvat het voormalige Heilige Geest Gasthuis dat stamt uit de 13e eeuw en de daarmee verbonden aanbouw, die is gerealiseerd in 1964.

De hoofdentree ligt aan de Brink (nummer 70). Daarnaast zijn er een drietal in- en uitgangen aan de zijde van de Kleine Overstraat. Voorts is aan de zijde van de Kleine

Overstraat een openbare minderinvalidentoilet, een zogenaamde 'MIVA' aanwezig. Deze is en blijft eigendom van gemeente. Het voormalige Heilige Geest Gasthuis bestaat uit twee hoge en één zeer lage verdieping.

Het object betreft voor een deel een Rijksmonument, namelijk Brink 69 dat nauw verbonden is met Brink 70, en dat onderdeel is van het Rijksbeschermd gezicht. De restauratie en nieuwbouw in de jaren zestig is uitgevoerd door architect W.P.C. Knuttel. Het totale complex (Brink 69 en 70) is gelegen op een zeer belangrijke historische plek in het stadshart van Deventer, op het terrein van het voormalige Heilige Geest Gasthuis.

1.2 Ruimte voor herontwikkeling

De huidige bestemming is 'maatschappelijk, cultuur en ontspanning' en ambachtelijke bedrijven zijn toegestaan op de eerste 2 bouwlagen. Op de tweede en hogere bouwlagen zijn woningen toegestaan. Mogelijk vraagt een functieverandering om een herziening van het geldende bestemmingsplan. Gemeente is bereid hierover mee te denken.



HOOFDSTUK 2

VERKOOPPROCEDURE

2.1 Procedure Algemeen

De verkoop van de onroerende zaak gelegen aan de Brink 69 (Rijksmonument) alsmede Brink 70 biedt gegadigden een unieke kans. De openbare verkoop kent een selectiefase en een gunningsfase, welke hieronder worden toegelicht.

Uiteindelijke verkoop geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring door burgemeester en wethouders van Deventer.

2.2. Selectiefase

Voor deze openbare verkoop is een ieder vrij om een inschrijving te doen. Wel wordt gevraagd dat u aangeeft en onderbouwt dat u in staat bent om de locatie aan te kopen voor de vaste koopsom van € 1.400.000,- k.k. excl. BTW. Hiertoe wordt van inschrijvers gevraagd inzichtelijk te maken op welke wijze de financiering plaats zal vinden. Tevens wordt van u(w organisatie) een ingevuld inschrijfformulier gevraagd (als bijlage bijgevoegd) alsmede een schetsplan waarin de toekomstige ruimtelijke en functionele invulling van de panden is aangegeven en omschreven. Uw bod dient een gestanddoeningstermijn te bevatten tot de notariële akte van levering van de onroerende zaak of niet-gunning heeft plaats gehad.

In het kader van proportionaliteit is de inspanning voor geïnteresseerde partijen beperkt in de selectiefase. Het voorgenomen gebruik/functie moet passen binnen het beleid van de Gemeente Deventer. De definitieve (toets van) haalbaarheid van het plan is geen onderdeel van de selectie.

Op basis van de ingediende stukken worden drie partijen geselecteerd en uitgenodigd om deel te nemen aan de gunningsfase. Alle partijen die zich hebben aangemeld voor de selectiefase ontvangen bericht

waarin staat of ze wel of niet worden uitgenodigd voor de gunningsfase. De inschrijving van partijen evenals de door hen ingediende stukken wordt gedurende de selectie om tot drie geselecteerde inschrijvers te komen vertrouwelijk behandeld.

2.3 Beoordeling selectiefase

De inschrijvingen worden in de selectiefase getoetst aan:

Uitsluitingsgronden

Inschrijver verklaart door middel van ingevuld en ondertekening van inschrijfformulier en de Bibob formulieren dat uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Indien de verklaringen of gegevens niet volledig en naar waarheid worden ingediend, leidt dit tot uitsluiting van verdere deelname aan de procedure. Gemeente Deventer heeft daarnaast nog de volgende uitsluitingsgronden van toepassing verklaart:

- Inschrijvingen met een bieding lager dan de vaste koopsom;
- Inschrijvingen zonder ondertekening van de inschrijfformulieren of ingevulde Bibob formulieren worden uitgesloten;
- Inschrijvingen met voorwaarden anders dan voorbehoud van financiering en voorbehoud van passend ruimtelijk planologisch kader;
- Negatief advies van Regionaal Informatie en Expertise Centrum (RIEC) op basis van de ingevulde bibob formulieren.

Wet Bibob

De gemeente behoudt zich het recht voor om partijen te screenen op integriteit op basis van de regelgeving zoals vastgelegd in de Wet Bibob (sinds 1 juli 2013). De Wet Bibob moet voorkomen dat de overheid ongewild criminele activiteiten ondersteunt door contracten aan

te gaan met partijen die misbruikt worden voor illegale praktijken. Op basis van de ingeschreven formulieren maakt gemeente tevens een beoordeling van de onderbouwing van het in staat zijn van de inschrijver de locatie aan te kopen.

Gedurende de gehele procedure dient de ingeschreven partij er zorg voor te dragen dat de uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn en moet hij blijven voldoen aan de in dit document gestelde voorwaarden. Indien dit op enig moment niet het geval is, dient de inschrijver dit onverwijld kenbaar te maken en wordt door de gemeente bepaald of deze inschrijver wordt uitgesloten van verdere deelname. De gemeente is in een dergelijk geval gerechtigd om de betreffende inschrijver uit te sluiten van deelname en de eerste opvolger uit de selectiefase uit te nodigen voor de gunningsfase.

Selectiecriteria

Selectiecriteria zijn criteria die worden gebruikt om het aantal geschikte gegadigden, die niet uitgesloten zijn, te beperken tot een vooraf bepaald aantal.

Het voorgenomen gebruik/functie van het plan moet passen binnen het beleid van de gemeente. Gezien het belang van dit uitzonderlijke pand voor de stad Deventer hecht de gemeente bijzonder veel waarde aan de toekomstige invulling; het dient een invulling te zijn die een bijdrage levert aan het motto "Deventer Boeiende Beleefstad". De volgende criteria zullen leiden tot selectie van drie inschrijvers en uiteindelijke beoordeling van de plannen:

- De mate waarin de nieuwe functie(s) een meerwaarde voor de "Boeiende Beleefstad" hebben en/of bijdragen aan het versterken van de overgang tussen binnenstedelijk woonmilieu en gemengd winkelmilieu;
- De mate waarin respectvol wordt omgegaan met bestaande cultuurhistorische kwaliteiten en wordt

- ingespeeld op de geschiedenis van de plek;
- De mate waarin de functioneel ruimtelijke samenhang tussen Brink 70 en Kleine Overstraat wordt versterkt (dit alles met respect voor de bestaande kwaliteiten van de zijgevel);
- De wijze waarop met energiebesparing/ duurzaamheid in het plan wordt omgegaan en daarmee de mate waarin het bijdraagt aan de ambitie van energieneutraliteit in 2030.

Hogere biedingen zijn niet uitgesloten, maar worden niet meegenomen in de beoordeling.

De beoordeling van de inschrijvingen zal gedaan worden door een selectiecommissie bestaande uit vertegenwoordiging van projectmanagement, stedenbouw, verkeer, erfgoed, planeconomie, economische zaken, makelaardij en wonen. De selectie bevat geen beoordeling op definitieve haalbaarheid danwel toezeggingen over haalbaarheid in een publiekrechtelijk kader.

De selectiecommissie legt het ambtelijke advies aan de hand van de bovengenoemde criteria, voor de selectie van drie inschrijvers voor aan het college van burgemeester en wethouders.

Besluitvorming hierover, alsmede uiteindelijke besluitvorming over de gunning zal plaats vinden door het college van burgemeester en wethouders.

De geselecteerden worden vervolgens uitgenodigd om mee te doen aan de gunningsfase, welke hieronder wordt omschreven.

De drie partijen die niet zijn uitgesloten en het hoogste scoren op de selectiecriteria, worden uitgenodigd voor de gunningsfase. Indien partij 3 en 4 gelijk worden beoordeeld worden vier partijen uitgenodigd voor de volgende fase.

2.4 Combinaties

U mag zich inschrijven in een combinatie/samenwerkingsverband. Samenwerkende partijen dienen daarbij één penvoerder aan te wijzen. De communicatie vindt uitsluitend plaats met deze penvoerder. Deze partij is penvoerder, zowel in de verkoopprocedure als gedurende de verdere uitwerking. De in te dienen documenten met betrekking tot de financiële zekerheid dienen van toepassing te zijn op de samenwerking als geheel. De samenwerkende partijen mogen zelf bepalen wie in welke mate hieraan bijdraagt, zolang er gezamenlijk maar wordt voldaan aan de gestelde eisen.

2.5 Deadline inschrijvingen en indiening stukken

Uiterlijk donderdag 15 maart 2018 om 12.00 uur dient u de benodigde gegevens voor de selectiefase in een duidelijk herkenbare en gesloten envelop te hebben aangeleverd. De stukken dienen (aangetekend) te worden verzonden of afgeleverd te worden bij:

Ten Hag makelaarsgroep

O.v.v. 'Selectieprocedure verkoop Brink 69/70'

Brink 49,

7411 BV te Deventer

2.6 In te dienen stukken

De inschrijving voor selectie kan uitsluitend geschieden door het indienen van:

- Het volledig ingevulde inschrijfformulier (bijlage 1) met daarop o.a. het financiële bod en de handtekening van de inschrijver;
- Ruimtelijk en functioneel plan (schetsontwerp) waarin vermeld wordt welke toekomstige functie(s) inschrijver in pand gaat realiseren;
- Bij het schetsontwerp zit een korte tekstuele beschrijving van de planopzet en de wijze waarop in het plan de karakteristiek van het object wordt behouden;
- Ingevulde vragenlijst Bibob;
- Het financiële bod moet worden vermeld in euro en dient minimaal het op het inschrijfformulier genoemde vaste koopsom van €1.400.000 k.k. excl B.T.W te zijn. Niet als bod worden aangemerkt biedingen die geen concreet bedrag aangeven of biedingen lager dan de vaste koopsom. Een bod omvat niet de bijbehorende kosten, rechten, belastingen e.d. De inschrijver verklaart dat de gestanddoeningstermijn is tot het tekenen van de notariële akte van levering van de onroerende zaak of tot niet-gunning heeft plaats gehad;
- Voor zover de inschrijver een rechtspersoon of een personenvennootschap is, dient het inschrijfformulier ondertekend te worden door de daartoe bevoegde persoon/personen. Degene die het inschrijfformulier heeft ondertekend, staat er voor in dat hij/zij (tezamen met eventuele medeondertekenaars) bevoegd is de inschrijver rechtsgeldig te vertegenwoordigen, bij gebreke waarvan de ondertekenaar(s) zelf gebonden is/zijn aan het uitgebrachte bod. Bij inschrijving door een rechtspersoon of personenvennootschap dient een uittreksel van de inschrijving in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te worden gevoegd bij het inschrijfformulier, alsmede een kopie legitimatiebewijs van de ondertekenaar(s);
- Indien een inschrijver uit meerdere personen of ondernemingen bestaat, is iedere persoon cq. onderneming voor het geheel hoofdelijk aansprakelijk;
- Iedere inschrijver wordt geacht voor zichzelf te hebben geboden tenzij hij op het inschrijvingsformulier verklaart voor een andere persoon te hebben geboden. Dit kan slechts blijken uit een bij het formulier gevoegde schriftelijke volmacht.

Het inschrijvingsformulier met bijlagen moet uiterlijk op **15 maart 2018 om 12.00 uur**, in een duidelijk herkenbare en gesloten enveloppe o.v.v. 'Selectieprocedure verkoop Brink 69/70' zijn ingeleverd bij het kantoor van ten Hag makelaarsgroep aan de Brink 49 te Deventer. Van deelname aan de inschrijving zal op

verzoek een bewijs van ontvangst worden afgegeven.

2.7 Overige mededelingen

De verkoop betreft geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht. Derhalve is de aanbestedingswet niet van toepassing.

- Gemeente Deventer houdt te allen tijden het recht om niet te verkopen of de procedure tussentijds af te breken of te herstarten.
- Inschrijvers komen niet in aanmerking voor enige vergoeding.
- Iedere inschrijver verklaart door het doen van een inschrijving in te stemmen met het voorgestelde verkoopproces.
- Verkoop van het object vindt plaats in de huidige staat, vrij van huur en gebruik. Een uitzondering is de aanwezige openbare mindervaliden toilet, dat niet zal worden verkocht.
- Alle risico's ten aanzien van de exploitatie en eventuele herontwikkeling zijn voor rekening en risico van de koper, waaronder ook risico's op aanwezigheid van asbest, sanering etc. etc. Voor zover er beschikbare informatie is bij de gemeente wordt deze beschikbaar gesteld. Deze informatie is toegevoegd in de bijlagen.
- Iedere inschrijver dient zich te realiseren dat alle kosten, die gepaard gaan met een eventuele herontwikkeling voor rekening en risico van de koper zijn. Denk hierbij aan de kosten voor nog benodigde ruimtelijke procedures of onderzoeken voor de haalbaarheid van het initiatief. Afhankelijk van de functie moet ook rekening worden gehouden met een bijdragen in parkeerfonds.
- Er kunnen inschrijvingen gedaan worden onder voorwaarden. Uitsluitend inschrijvingen onder voorbehoud van financiering en onder voorbehoud van een passend ruimtelijk planologisch kader zijn toegestaan. Indien sprake is van een inschrijving onder genoemde voorwaarden dan dienen die voorwaarden concreet en objectief toetsbaar te worden omschreven. De voorwaarden

meegenomen bij de beoordeling van de selectie van de inschrijving.

- Alle in het kader van de inschrijving gedane voorstellen gelden als onherroepelijk juridisch bod. De inschrijving kan niet zonder toestemming van de gemeente worden gewijzigd of ingetrokken.
- De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie bij inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling noodzakelijk acht.
- Mondelinge mededelingen, toezeggingen of afspraken hebben geen rechtskracht tenzij deze schriftelijk zijn bevestigd.

2.8 Procedure gunningsfase

Na de selectiefase biedt gemeente de drie geselecteerde partijen een concept koopovereenkomst aan. Tevens worden de drie geselecteerde partijen uitgenodigd om hun schetsplan met een omschrijving van de ruimtelijke en functionele invulling verder uit te werken tot een plan dat openbaar gepresenteerd kan worden. Partijen dienen voor hun inschrijving in de gunningsfase ter indicatie de volgende documenten in te dienen:

- artist impression van de toekomstige situatie;
- overzicht van de functionele invulling van het object (m² per functie) en bijvoorbeeld een vlekkenplan;
- overzicht van eventuele (grote) bouwkundige ingrepen;
- inzicht in hoe wordt omgegaan met de monumentale waarden van het pand;
- Inzicht hoe partijen denken om te gaan met de invulling van duurzaamheidsambities;

Het uitgewerkte plan is onderdeel van een openbare presentatie. De bij de inschrijving vertrouwelijke financiële gegevens en andere bescheiden maken geen onderdeel uit van de openbare presentatie van de plannen. De openbare presentatie heeft uitsluitend tot doel de mening van de inwoners van Deventer over het plan te peilen.

Voorgesteld wordt om de plannen op één avond te

presenteren aan de stad. Inwoners kunnen gedurende twee weken hun mening over het plan kenbaar maken aan de gemeente. Deze meningen worden, samen met het ambtelijk advies aan de hand van de selectiecriteria, voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.

Gunningscriteria

De drie inschrijvingen wordt beoordeeld op basis van een totaalafweging van de eerdere genoemde selectiecriteria, de nadere uitwerking van het plan en de mening van de stad.

1. Kwalitatieve beoordeling

Het uitgewerkte plan wordt beoordeeld op:

- De mate waarin de nieuwe functie(s) een meerwaarde voor de "Boeiende Beleefstad" hebben en/of bijdragen aan het versterken van de overgang tussen binnenstedelijk woonmilieu en gemengd winkelmilieu;
- De mate waarin respectvol wordt omgegaan met bestaande cultuurhistorische kwaliteiten en wordt ingespeeld op de geschiedenis van de plek;
- De mate waarin de functioneel ruimtelijke samenhang tussen Brink 70 en Kleine Overstraat wordt versterkt (dit alles met respect voor de bestaande kwaliteiten van de zijgevel);
- De wijze waarop met energiebesparing/ duurzaamheid in het plan wordt omgegaan en daarmee de mate waarin het bijdraagt aan de ambitie van energieneutraliteit in 2030.

2. Mening van de stad:

De mening van de stad over de wenselijkheid van de plannen wordt gepeild tijdens een openbare avond, waarbij alle drie de plannen worden gepresenteerd. Inwoners kunnen gedurende twee weken hun mening over het plan kenbaar maken aan de gemeente.

Beoordeling

De uitgewerkte plannen worden beoordeeld

door de beoordelingscommissie bestaande uit vertegenwoordiging van projectmanagement, stedenbouw, verkeer, erfgoed, planeconomie, economische zaken, makelaardij en wonen. De beoordelingscommissie weegt de kwalitatieve aspecten en de mening van stad welke leiden tot een totaalafweging. Het ambtelijk advies wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders, waarna Burgemeester en wethouders besluiten over de gunning.

Over het besluit zullen partijen geïnformeerd worden, inclusief een korte toelichting op de uitslag. Na gunning treden partijen (gemeente en de partij waaraan verkoop is gegund) in overleg, met als doel ondertekening van een koopcontract. Hierin worden de voorwaarden verder uitgewerkt. Indien partijen niet tot overeenstemming komen, behoudt gemeente zich het recht voor met de eerstvolgende partij (nummer 2, daarna nummer 3, et cetera) van de uitslag van de gunningsfase in overleg te treden en met die partij tot overeenstemming te komen.

Zowel de gunning als de daadwerkelijke verkoop is onder voorbehoud van goedkeuring door College van B&W.

De koopovereenkomst zal naast de bepalingen voor de verkoop, zogenaamde anterieure bepalingen bevatten. Dat zijn bepalingen met betrekking tot het kostenverhaal rond het plan van eventueel benodigde ruimtelijke procedures. Alle onderzoeken en kosten voor onderzoek naar de haalbaarheid van het initiatief zijn voor rekening en risico van de koper. In de te sluiten koopovereenkomst zal een realisatieplicht van het ingediende plan worden opgenomen. De levering van het object vindt plaats na een onherroepelijk planologisch kader voor de functie. De omgevingsvergunning voor de (ver)bouw behoort niet tot dit planologisch kader.

2.9 Planning Verkoopproces

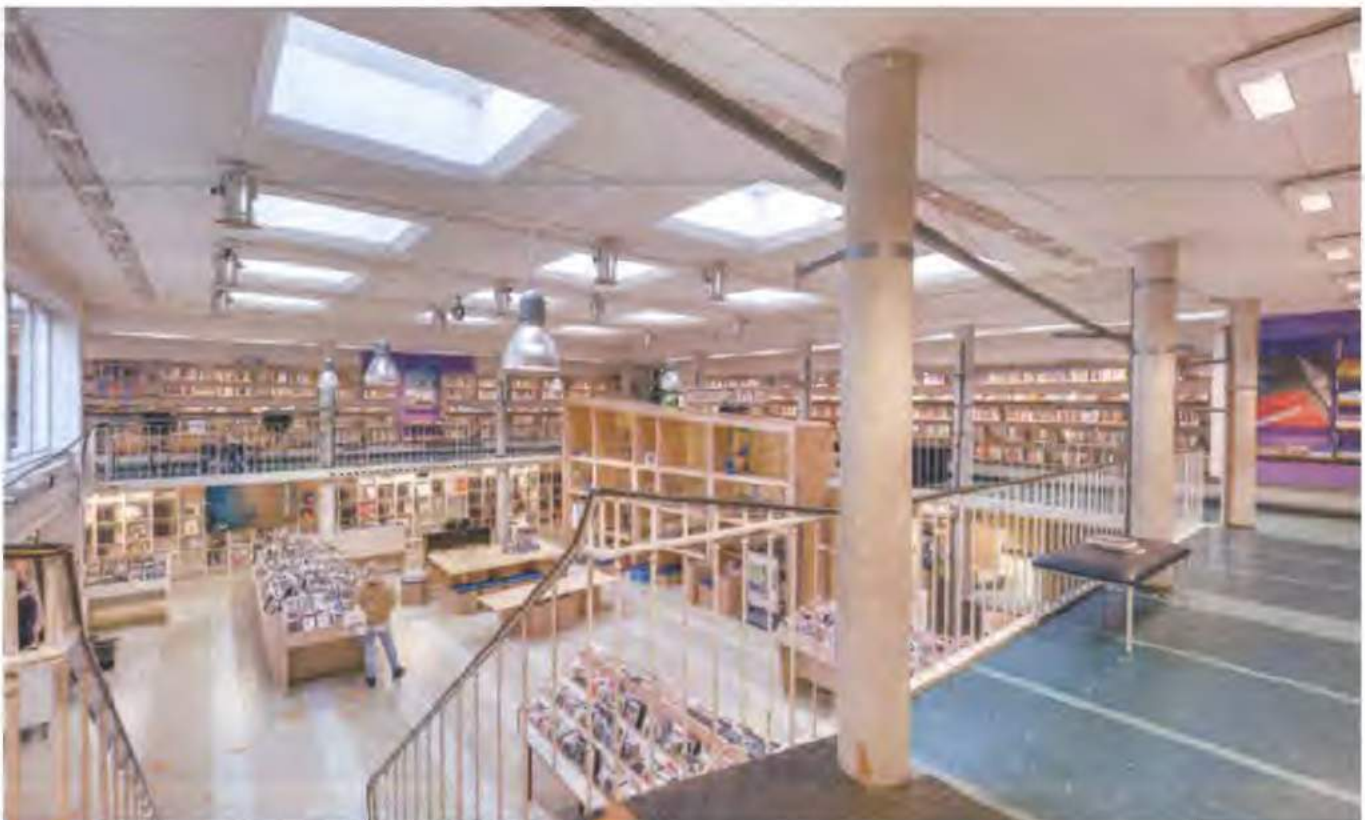
De planning zal er – naar verwachting – als volgt uitzien (de Gemeente Deventer behoudt zich het recht af te wijken van genoemde data).

Processtappen	Data
Publicatie	15 december 2017
Data bezichtigingen (kijkdagen)	Maandag 15-01-2018 vanaf 11.00 tot 13.00 uur en woensdag 24-01-2018 vanaf 11.00 tot 13.00 uur.
Uiterste datum voor stellen van vragen	Tot en met woensdag 31-01- 2018
Schriftelijke beantwoording van vragen	Tot en met donderdag 15 februari 2018
Uiterste datum indienen inschrijvingen	15 maart 2018, 12.00 uur
Selectie (3)	1 mei 2018
Publicatie plannen (3) geselecteerde	Juni 2018
Voorlopige gunning	Medio september 2018

2.10 Contactgegevens

Gemeente Deventer is de contractpartij bij de verkoop van onroerende zaak aan de Brink 69/70. ten Hag Makelaarsgroep ondersteunt de gemeente bij de verkoopprocedure. Communicatie zal uitsluitend plaats

vinden schriftelijk per brief of per e-mail via ten Hag Makelaarsgroep:
 Postbus 578
 7400 AN Deventer
 of vragenbrink70@tenhag.nl.



HOOFDSTUK 3

UITGANGSPUNTEN

3.1 Ruimtelijke en cultuurhistorische uitgangspunten voor ontwikkeling

3.1.1 Bijzondere locatie

Brink 69 en 70 maken onderdeel uit van een belangrijke historische plek binnen het centrum van Deventer, met een rijke geschiedenis, gelegen tegenover de eeuwenoude Waag en Drie Haringen. De locatie ligt op het terrein van het voormalige Heilige Geest Gasthuis.

Huisnummer 69 is een Rijksmonument. Huisnummer 70 is een naoorlogs gebouw met cultuurhistorische waarden. Beide huisnummers vallen binnen het Rijksbeschermd stadsgezicht Deventer.

Brink 69 en 70 huisvesten de openbare leeszaal en bibliotheek. De locatie Brink 69 en 70 grenst aan het (kern)horecagebied van de Brink en ligt op de overgang tussen het gemengde winkelmilieu aan de Kleine Overstraat en het binnenstedelijke woonmilieu van het Assenstraatkwartier. De bebouwing - en met name van Brink 70 - vormt letterlijk de schakel tussen deze twee werelden met ieder een eigen sfeer en uitstraling. Tegenover de onroerende zaak Brink 69-70 ligt het Historisch Museum dat is gehuisvest in de Waag. De Brink kent bijna uitsluitend Rijksmonumenten. Aan de Kleine Overstraat liggen een tiental Rijks- en Gemeentelijke monumenten.

Brink 69 en 70 zijn met hun voorgevel georiënteerd op een deel van de Brink, dat vanuit de zuidkant van de binnenstad als aanloopgebied naar het 'echte (horeca)plein' functioneert. De Kleine Overstraat met zijn gemengde winkelmilieu is een belangrijke en prettige verbinding tussen het kernwinkelgebied (Lange Bisschopstraat) en Brink. Daarnaast vormt de Kleine Overstraat samen met de Proosdijpassage, Nieuwstraat en T.G. Gibsonstraat een doorgaande

voetgangersverbinding tussen de oost- en de westkant van de binnenstad.

De relatief lange en gesloten zijgevel (circa 45 meter) van Brink 70 maakt dat de samenhang tussen het pand en de Kleine Overstraat matig is (zie kaart knelpunten m.b.t. openbare ruimte uit Deventer): Dit komt het functioneren van de Kleine Overstraat als gemengd winkelmilieu en verbindingroute tussen Brink en kernwinkelgebied niet ten goede. De herbesteding van Brink 70 biedt kansen om hier een kwaliteitsslag te maken.



3.1.2 Ontwikkeling

Het vertrek van de bibliotheek biedt de kans voor nieuwe ontwikkelingen. Het complex Brink 69/70 heeft op dit moment een maatschappelijke functie als bibliotheek. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat zich voor deze locatie, na vertrek van de bibliotheek, een andere maatschappelijke functie zal aandienen. Een invulling met een andere functie of een combinatie van functies is mogelijk, mits:

- nieuwe functies aansluiten bij de stedenbouwkundige context van de locatie: de overgang van het binnenstedelijk woonmilieu naar het gemengde winkelmilieu (en dus niet bij het horeciplein) en/of de nieuwe functies een bijzondere meerwaarde met zich meebrengen voor Deventer als Boeiende beleefstad;
- de nieuwe functies niet strijdig zijn met het vigerende sectorale beleid (horeca, detailhandel, parkeren, cultuurhistorie, milieu etc.), maar kunnen afwijken van het vigerende bestemmingsplan;
- de nieuwe functies bijdragen aan het versterken van de ruimtelijk-functionele interactie tussen het lage deel van de zijgevel van Brink 70 en de Kleine Overstraat.
- De wijze waarop met energiebesparing/ duurzaamheid in het plan wordt omgegaan en daarmee de mate waarin het bijdraagt aan de ambitie van energieneutraliteit in 2030.

Het herontwikkelen van de locatie biedt als voordeel dat men binnen een groter complex, op een centrale en aantrekkelijke plek in de binnenstad, meerdere functies kan verenigen. Nieuwe functies kunnen veranderingen van gebouwd erfgoed nodig maken. Het is daarbij de kunst veranderingen zó vorm te geven, dat ze het wezen van het gebouw en omgeving niet verstoren en zo mogelijk ook versterken. Het gaat daarbij om het geheel van het gebouw, om de aard van de ingrepen, de nieuwe functie en om de nieuwe kwaliteit van het ontwerp.



Luchtfoto locatie

Brink 69 is een Rijksmonument en beschermd volgens de Erfgoedwet. Uitgangspunt voor ontwikkeling is behoud van waarden en kwaliteit. Bij een evt. wijziging van een monument is daarom een zorgvuldig plan nodig voor het nieuwe gebruik en de ingrepen die daarvoor nodig zijn. Belangrijk onderdeel voor het maken van zo'n plan is een bouwhistorisch onderzoek.

De bescherming geldt voor het gehele pand, in- en extern. Dit betekent dat bij wijzigingen (in- en extern) een vergunning nodig is, waarin wordt afgewogen of wijzigingen de monumentale waarden aantasten. Basis voor de beoordeling van de toekomstige plannen zijn de aanwezige monumentale waarden van het pand (zie beschrijving) en het al eerder genoemde bouwhistorisch onderzoek.

Het Rijksmonument is nauw verbonden met het buurpand nr. 70, de interne structuur vormt één geheel. De achtergevel van nr. 69 is - op een doorbraak na - nog aanwezig. Nr. 70 is onderdeel van het Rijksbeschermd stadsgezicht. Bestaande kwaliteiten van Brink 70 liggen met name in de voorgevel en het kunstwerk. De bestaande kwaliteiten gebruiken en integreren in het nieuwe concept of ontwerp is een pré. Ingrepen in de gevels kunnen teruggrijpen op bestaande accenten (materialen, detailleringen) en karakteristieken van de architectuur. De architectuur van de voorgevel is in harmonie met zijn omgeving en buurpand, maar heeft ook een kenmerkende naoorlogse stijl. Dit komt tot uitdrukking in de gevelindeling (voorgevel), materiaaltoepassing en diverse accenten in materiaal of detaillering (zoals bv plint, smalle ramen en kozijnen, vensteromlijsting, goot). Het 1e deel van de zijgevel sluit aan op de voorgevel, maar is vrij gesloten. De karakteristieke hoge plint van de voorgevel is als gesloten element de hoek omgezet. Het 2e deel is meer open en lager, aansluitend op hoogtes in de Kleine Overstraat. Het mozaïek is een verfraaiing. De zijgevel als geheel is minder waardevol dan de voorgevel. Dit wordt vooral bepaald door het 2e lagere deel. Uitzondering is het mozaïeken kunstwerk (behoud

gewenst). Het 1e deel dat nog bij de voorgevel hoort is hoger te waarderen, maar biedt wel ruimte voor verandering. Karakteristiek voor de binnenstad is de gesloten zijgevel, zoals ook hier het geval (1e deel). Vanwege het wat massieve karakter van dit deel van de muur is het beperkt toevoegen van gevelopeningen hier voorstelbaar. Belangrijk is samenhang in beeld te behouden, zodat het zich niet losmaakt van de voorgevel. Denk bv aan het integreren van de karakteristieke, hoge plint.

3.1.3 Kunstwerken

De volgende kunstwerken dienen behouden te blijven:



A. het mozaïek boven de personeelsingang aan de Kleine Overstraat, gemaakt door Daan Weijl.



B. het beeld (naam onbekend) staande in de binnentuin van de Openbare Bibliotheek aan de Brink 70.

Voor het kunstwerk genoemd onder B dient een opstalrecht ten behoeve van de gemeente Deventer te worden gevestigd. Voor beide kunstwerken (A en B) dient een bruikleenovereenkomst te worden gesloten tussen de nieuwe eigenaar van de onroerende zaak en de gemeente Deventer.

De nieuwe eigenaar verplicht zich als een goed huisvader te zullen zorgdragen voor de instandhouding alsmede de zichtbaarheid van de kunstwerken. Eventuele schade aan de kunstwerken alsmede vervreemding van de onroerende zaak dient tijdig schriftelijk gemeld te worden aan de eigenaar van deze kunstwerken, te weten de gemeente Deventer. Voornoemde kunstwerken vormen tezamen met

de onroerende zaak een onlosmakelijk geheel en dienen ongewijzigd te worden gehandhaafd. Deze kunstwerken blijven eigendom van de Gemeente Deventer en zullen derhalve door en voor rekening en risico van de Gemeente verzekerd en onderhouden worden. Eventuele verplaatsing van de kunstwerken kan uitsluitend in overleg met én na schriftelijk verkregen goedkeuring van de Gemeente Deventer geschieden.

3.2 Gebiedshistorie en bebouwing

3.2.1 Voormalige Heilige Geest Gasthuis

Het complex (Brink 69 en 70) is gelegen op een zeer belangrijke historische plek in het stadshart van Deventer, op het terrein van het voormalige Heilige Geest Gasthuis. Hier ligt sinds 1267 een belangrijk startpunt van de zorg in Deventer, waarvan dit jaar het 750 jarige bestaan wordt gevierd.

Dit oudste gasthuis van Deventer, dat dus al bestond in 1267, lag aan de Brink (nu nr. 68-70) en de aangrenzende Kleine Overstraat (nu 44-60). Het gasthuis beschikte over een uitgebreid erf. Het gebouw van de bibliotheek heette het 'Nye Gasthuys' en werd gebouwd in 1542 als zaal waar de armen sliepen. Oorspronkelijk was de instelling bedoeld voor vreemdelingen, zwervers en reizigers die geen herberg konden betalen. Later verpleegde men er ook zieke en arme burgers van de stad. Aan het gasthuis was een gemeenschap verbonden van zusters en broeders. In 1645 werd het gebouw aan de Brink verlaten en verhuisde men naar het gebouw van het voormalige Meester Geertshuis aan de Bagijnenstraat. Deze historisch waardevolle plek is dan ook opgenomen in de Canon van Deventer (www.entoen.nu/nl/overijssel/salland/deventer/heilige-geest-gasthuis). Na de afbraak in 1649 van de kerk van Heilige Geest Gasthuis, gelegen op de plaats van het zgn. Birniehuis – links van de bibliotheek, werd Brink 68 op die prominente plek in de handelsstad een voornaam woonhuis gebouwd voor de advocaat fiscaal van Overijssel, de jurist Dr. Thomas Loges (+1676) en zijn gezin.

Kaart Joan Blaeu 1649 met de opvallende kapel van het voormalige Heilige Geest Gasthuis. De kaart is niet erg betrouwbaar (de kapel lag niet op de hoek met de Kleine Overstraat en de Waag lijkt ook niet erg), maar wat opvalt en ongeveer ook klopt, is de ruime binnentuin.



3.2.2 Restauratie en nieuwbouw in de jaren zestig

In 1964 bouwt de stad het huidige pand Brink nr. 70 op de plaats van twee oudere panden, waarvan het linker al vanaf 1918 in gebruik was als openbare leeszaal en bibliotheek. Tegelijkertijd voegt men Brink 69 toe aan de bibliotheek. Architect is W.P.C. Knuttel, een landelijke opererende architect met een grote maatschappelijke betrokkenheid. Hij was met name zeer geïnteresseerd en betrokken bij monumen-tenzorg, bijvoorbeeld als een van de oprichters van Het Oversticht. In Deventer en omgeving staan diverse gebouwen en complexen van hem, waaronder het naar de architect genoemde Knutteldorp (1921, inmiddels herbouwd) en het voormalige Alexander Hegius Gymnaslum (1954, gemeentelijk monument). Ook restaureerde hij diverse gebouwen in de stad, waaronder de toren van de Grote of Lebuïnuskerk. De verbouwing en reconstructie van de gevel van nr. 69 was dus ook van

zijn hand. In die tijd was het gebruikelijk vrijelijk te corrigeren en reconstrueren. De gevel kreeg zijn huidige verschijningsvorm, met een getrapte gevelbekroning met pinakels, kruiskozijnen en luiken op de eerste verdieping en de ramen van de begane grond kregen een 18e-eeuwse vormgeving met kleine roedeverdeling. Ook intern werd e.e.a. gereconstrueerd.

Het naoorlogse ontwerp van Brink 70 is goed afgestemd op de omgeving, zoals bijv. zichtbaar in de gebruikte materialen en ritmische geleiding van de voorgevel. Zo is de hoge begane grond van het rijksmonument vertaald in het naoorlogse pand door de hoogte van de vensters van de 1e verdieping hierop af te stemmen. Daarnaast heeft het kenmerkende naoorlogse elementen, zoals een afwijkende pui (materiaal, openheid), monumentale kunst en betonnen omlijstingen als accenten rondom enkele vensters. De afstemming zit vooral in de voorgevel. De zijgevel is anders van opzet, waarbij het eerste deel nog bij de voorgevel hoort in uitstraling en hoogte. Intern zijn de panden één geheel. Ook de achtergevel van nr. 69 is doorgebroken, deze achtergevel is van binnen zichtbaar.

3.2.3 Omgeving



Brink 69 voor restauratie
(bron: www.monumenten.nl)



Brink 69 na restauratie
door W.P.C. Knutte
(bron: www.monumenten.nl)

Het complex grenst aan een bijzonder en waardevolle binnentuin, bestaande uit meerdere tuinen en behorend tot meerdere percelen, die beschermd zijn via het bestemmingsplan Binnenstad. De tuin van Brink 68, toegankelijk via Brink 68 en via de poort in de Overstraat naast de bibliotheek is een waardevolle binnentuin. In de directe omgeving van het complex staan diverse Rijks- en Gemeentelijke monumenten, waaronder de Waag en Brink 68.



Historische kaart met entiteiten: gasthuizen (groen), kloosters (blauw), huizen van Moderne Devotie (paars), kerkelijke gebieden (rood) en stedelijke overheid (WA).

Achtergrond Heilige Geestgasthuis

(bron: www.entoen.nu/nl/overijssel/salland/deventer/heilige-geest-gasthuis) Dit oudste gasthuis van Deventer, dat al bestond in 1267, was gelegen aan de Brink (nu nr. 70) en de aangrenzende Kleine Overstraat. Het gasthuis beschikte over een uitgebreid erf. Oorspronkelijk was het bedoeld voor vreemdelingen, zwervers en reizigers die geen herberg konden betalen. Later werden ook zieke en arme burgers van de stad opgenomen. Aan het gasthuis was een

gemeenschap verbonden van zusters en broeders. In 1645 werd het gebouw aan de Brink verlaten en verhuisde men naar het gebouw van het voormalige Meester. Vanaf de 13de eeuw ontstonden in Deventer uit particulier of kerkelijk initiatief veel weldadigheidsinstellingen, die zich ontfermden over armen en zieken, gebrekkigen en daklozen. Geleidelijk gingen die instellingen, veelal gasthuizen genoemd, zich richten op specifieke groepen, zoals armen, zieken, ouderen, geesteszieken, pest- of lepralijders. Zo ontstonden er diverse gasthuizen met elk een eigen bestemming. Het stichten en onderhouden van gasthuizen berusste vooral op het christelijk beginsel van naastenliefde. Het waren aanvankelijk vooral kerken en kloosters die het als hun plicht zagen op te komen voor de zwakkeren. Ook welgestelde burgers droegen hun steentje bij. Zij deden regelmatig schenkingen of vermaakten bij testament hun bezittingen aan een gasthuis. Gasthuizen hadden ook inkomsten van zogenoemde kostkopers. Dat waren burgers die hun bezittingen aan een gasthuis overdroegen in ruil voor een verzorgde oude dag. Zo verwierven de gasthuizen in de loop der eeuwen veel huizen en landerijen. De dagelijkse werkzaamheden werden aanvankelijk doorgaans verricht door religieuzen, broeders of zusters, terwijl vaak een priester was toegevoegd voor de zielzorg en de administratie. Geleidelijk aan werd de invloed van het stadsbestuur groter door de aanstelling van bestuurders uit eigen kring, provisoren genoemd. Ze moesten jaarlijks verantwoording afleggen op het stadhuis. Na de reformatie ging het stadsbestuur zich steeds nadrukkelijker verantwoordelijk stellen voor de zieken- en armenzorg en werd de rol van kerken en kloosters teruggedrongen. In 1880 sloten diverse gasthuizen zich aaneen tot de Verenigde Gestichten. De gasthuizen hebben in Deventer een belangrijke rol gespeeld en zijn de voorlopers van de latere zieken-, verzorgings- en verpleeghuizen.

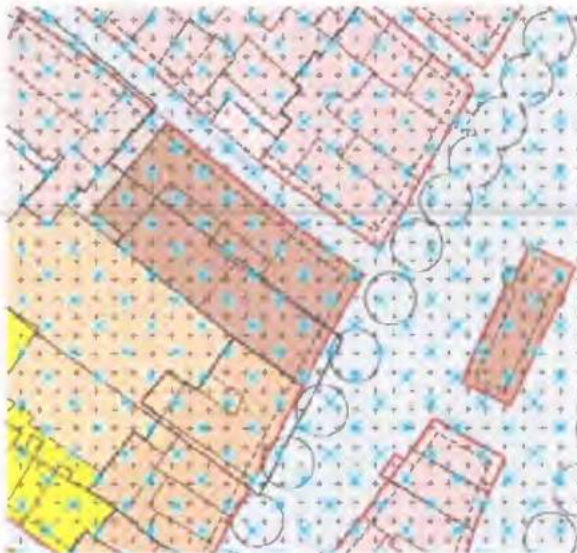
HOOFDSTUK 4

BELEIDSKADERS

4.1 Bestemmingsplan

Het pand ligt binnen het bestemmingsplan "Binnenstad" en heeft hierin de bestemming "maatschappelijk". Conform deze bestemming is het volgende toegestaan:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. cultuur en ontspanning;
- c. woningen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis en is alleen toegestaan in de tweede en hogere bouwlaag;
- d. ambachtelijke bedrijven alleen toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag;
- e. alsmede ter plaatse van de aanduiding: hier niet van toepassing;
- f. (semi)-openbare parkeervoorzieningen en (fietsen) stallingen.



Uitsnede bestemmingsplankaart

Voor actuele en gedetailleerde bestemmingsplaninformatie verwijzen wij naar www.ruimtelijkeplannen.nl.

4.2 Status panden

4.2.1 Rijksbeschermd gezicht Deventer

De locatie maakt onderdeel uit van het Rijksbeschermd Gezicht Deventer. Deze aanwijzing is een nationale erkenning van het bijzondere historische karakter van de binnenstad van Deventer. De bedoeling van de aanwijzing is om deze bijzondere historische karakteristieken te behouden en nadrukkelijk een plaats te geven in toekomstige ontwikkelingen.

Rijksbeschermd gezicht en beeldkwaliteit

Een groot deel van de Binnenstad is op grond van artikel 35 van de Monumentenwet aangewezen als Beschermd stadsgezicht. Deze aanwijzing is een erkenning van het bijzondere historische karakter van de binnenstad van Deventer. De bedoeling van de aanwijzing is om deze bijzondere historische karakteristieken te behouden en nadrukkelijk een plaats te geven in toekomstige ontwikkelingen. Binnen het gevarieerde gebied van de binnenstad zijn de belangen van het Beschermd stadsgezicht niet overal gelijk. De historisch ruimtelijke waarderingskaart laat een driedeling zien in de te beschermen niveaus.

- Beschermd gevelwand klasse 1: rooilijn, bebouwingsschaal en historisch bebouwingsbeeld worden aangegeven. De situering van de bebouwing is van belang evenals de schaal, de hoofdvorm en het ritme van de bouwmassa én de architectuur van het pand; in deze gevelwanden zijn de vele monumenten de leidraad;
- Beschermd gevelwand klasse 2: rooilijn en bebouwingsschaal zijn bepalend, evenals de hoofdvorm en het ritme van de bebouwing, maar niet zozeer het uiterlijk van het individuele pand;
- Beschermd gevelwand klasse 3: alleen de rooilijn

c.q. de situering van de bebouwing is historisch van belang. Wat niet betekent dat alles hier kan wat betreft bebouwing. De schaal mogelijkheden van bebouwing worden getoetst aan het bebouwingsbeeld van het Beschermd stadsgezicht van Deventer en aan de waarde en betekenis van de aangrenzende openbare ruimte.



Historisch ruimtelijke waarderingskaart (bron: RDMZ 1986)

Voor nieuwbouw op bestaande bouwlocaties geldt dat in ieder geval aangesloten moet worden bij het bestaande beschermingsniveau. Voor Brink 69 en 70 geldt aan de Brinkzijde het respecteren van de historische rooilijn, bebouwingsschaal en bebouwingsbeeld (Beschermd gevelwand klasse 1) en aan de Kleine Overstraatzijde de historische rooilijn en bebouwingsschaal (Beschermd gevelwand klasse 2).

4.2.2 Rijksmonument Brink 69

De Brink 69 ligt op een prominente en historische belangrijke plek. In de beschrijving van het rijksmonument staat het volgende:

Onlangs gerestaureerd laatgotisch pand met twee ronde pinakels op de uiterste hoeken en drie overhoekse pinakels op de rechthoekige gevelbekroning. De vensters der eerste verdieping zijn opnieuw voorzien van kruiskozijnen en zijn met de ontlastingsbogen gelegen in verdiepte geprofileerde korfboognissen. Boven de waterlijst zijn de vier kruiskozijnen

van de zolderverdieping eveneens gelegen in geprofileerde boogvelden met een afsluiting in de vorm van gekruiste rondbogen, met punt aangevuld tot Tudorboog. Ronde zoldervensters in de zijtraveeën en in het bovenstuk van de top. Kelderlichten met geprofileerde natuurstenen omlijstingen. Y-ankers. De begane grond gerestaureerd in XVIIIe trant met door roeden verdeelde schuifvensters. Geprofileerde natuurstenen dorpels. Aan de achterzijde eenvoudige topgevel met vlechtingen.



4.2.3 Cultuurhistorische waarde Brink 70

De Brink 70 ligt op een prominente en historische belangrijke plek. Het pand voegt zich in hoofdvorm en -opzet binnen zijn omgeving met oudere bebouwing, maar heeft tegelijk typisch naoorlogse kenmerken/ accenten en materialen heeft). Door het gebruik van baksteen en de ritmische opdeling van de gevel is het pand terughoudend t.o.v. zijn omgeving. De ranke kozijnen en betonnen vensteromlijstingen zijn vernieuwende details, typisch voor de naoorlogse bouwkunst. De voorgevel heeft een monumentale uitstraling door de hoge plint en de gevelindeling. Het contrast tussen pui (open karakter en afwijkend materiaal) kwam vaker voor in deze tijd. De zijgevel bestaat uit 2 delen, waardoor de enorme lengte enigszins wordt opgebroken. Het 1e hogere deel is meer gesloten en hoort qua uitstraling bij de voorgevel aan de Brink. Het meer open deel heeft een ander karakter en volgt de hoogte van bebouwing aan de Kleine Overstraat. Het kunstwerk boven de personeelsingang aan de Kleine Overstraat is kenmerkend voor zijn tijd. Het betreft een mozaïek (van Daan Weijl). De overheid stimuleerde na de oorlog monumentale kunst (kunst geïntegreerd in gebouw) door een percentage van de bouwkosten te reserveren



Begrenzing van beide panden.

voor kunst. Op de latei van de doorbraak van de achtergevel van nr. 69 bevindt zich een langgerekt kunstwerk. Tussen de verschillende bouwdelen bevindt zich een kleine buitenruimte/ patio met kunstwerk (zie kunstwerken).

4.2.4 Archeologische waarde

De locatie Brink kent een zeer hoge archeologische verwachting. Alleen aan de voorzijde van het gebouw is tot relatief grote diepte sprake van een bestaande versterking door de aanleg van een kelder bij de nieuwbouw in de jaren zestig. Op het achterdeel van het terrein is het bodemarchief mogelijk vanaf ongeveer 1 m onder maaiveld intact. Indien de ontwikkeling grootschalige ingrepen in de bodem tot gevolg heeft (bv. aanleg kelders en/of fundering) dient rekening te worden gehouden met substantiële kosten voor archeologisch onderzoek voorafgaand aan de bouw. Deze kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Onzekere factor in de afweging is de diepere fundering van de achterbouw. Mogelijk zijn hier nog palen of putringen aanwezig die delen van het bodemarchief hebben verstoord.

Door grondverstorende werkzaamheden zoveel mogelijk te beperken, kunnen ook de kosten voor archeologisch onderzoek zoveel mogelijk worden beperkt. Dit kan door hergebruik van de bestaande bebouwing en/of fundering en het ontwerpen van een zo archeologievriendelijk mogelijke fundering. Een (bureau) onderzoek naar de funderingswijze van de achterbouw van de bestaande bibliotheek kan mogelijk meer informatie opleveren over de exacte verstoringsgraad ter plaatse en de eventuele mogelijkheden voor hergebruik van de bestaande fundering. Vooral nog moet er echter rekening mee worden gehouden dat grootschalige nieuwbouw leidt tot substantiële archeologische kosten en moet in de planvorming tussen eventuele sloop en bouwijd worden ingeruimd voor archeologisch onderzoek.

BIJLAGEN

Bijlagen biedboek Brink 69 en 70 te Deventer

- 0.0 Inschrijfformulier
- 0.1 Inschrijving Kamer van Koophandel
- 0.2 Fotorapportage
- 2.1 Bibob vragenlijst mbt overige betrokkenen en zeggenschaphebbenden
- 2.2 Bibob vragenlijst Vastgoed juni 2016
- 3.1 Verkooptekening, Tekeningnummer 201704063, 12 April 2017, Gemeente Deventer
- 4.0 Kadastrale gegevens
- 5.0 Gegevens erfdienstbaarheid, verplichtingen, kadastraal onderzoek akten
- 6.0 Aankomstitel, 22 Juni 1962
- 7.0 Gevels en plattegronden bestaande situatie
- 8.1 Bestemmingsplan Binnenstad, 19 December 2012, Gemeente Deventer
- 8.2 Beeldkwaliteitsplan beschermd stadsgezicht Deventer: Kwaliteit voor ogen
- 9.0 903 Kort Advies Brink Bibliotheek, Bart Vermeulen, 31 Oktober 2017, Gemeente Deventer
- 10.0 Monumentenstatus Brink 69: Brief van Rijksdienst Cultureel Erfgoed, Monument 12518
- 11.0 Horecabeleid 2016 - 2020: Versterken door Maatwerk, Gemeente Deventer
- 12.0 Detailhandelsvisie: Ruimte maken voor vernieuwing. Visie op de detailhandelsstructuur 2015-2020, Gemeente Deventer
- 13.0 Parkeerbeleid. <https://www.deventer.nl/parkeernormen>
- 14.0 Deventer: een bericht aan de stad. Ambitiedocument & vervolgagenda. Fons Asselbergs en Jo Coenen, 19 Februari 2010, Gemeente Deventer.
- 15.0 Bouwtechnische keuring. Conditiebepaling hoofdelementen, 5005475.10.2. 15 November 2017, Parkstad Inspecties
- 16.0 Asbestinventarisatie. 171346, versie 1.0, 6 Oktober 2017, Gebouweninspectie Nederland
- 17.0 Verkennend bodemonderzoek Brink 69-70, Deventer, 20 November 2017, Tauw
- 18.0 Bijzonderheden: Openbare mindervaliden toilet

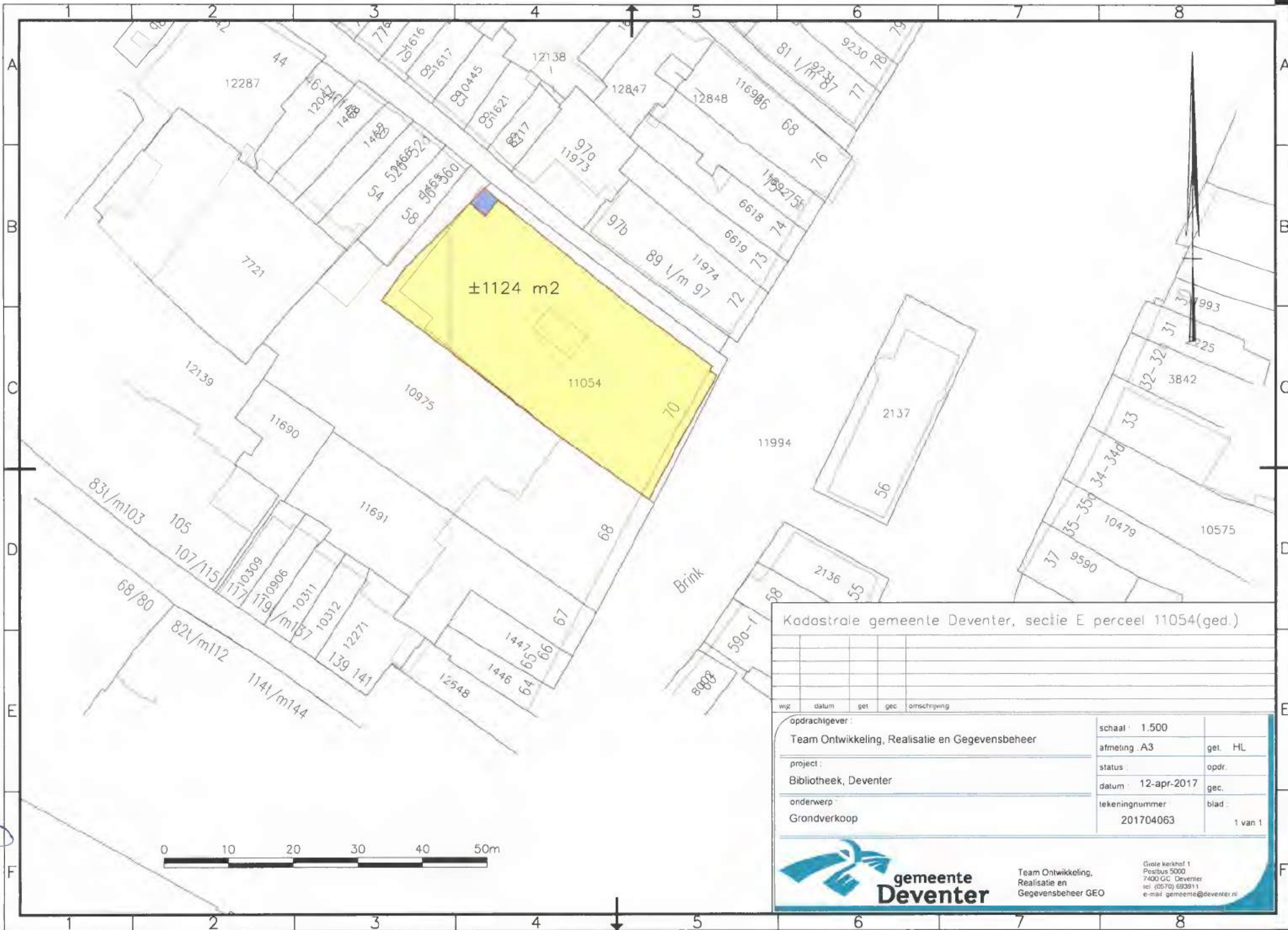
VERKOOP BIJ INSCHRIJVING

Brink 69 en 70 (voormalige bibliotheek) te Deventer

Biedboek Brink 69 en 70 te Deventer, d.d. december 2017

Brink 49 | Deventer | deventer@tenhag.nl | www.tenhag.nl | 0570-666999 | in samenwerking met:





Handwritten blue initials 'BA' and a signature.

Kadastrale gemeente Deventer, sectie E perceel 11054(ged.)

wjz	datum	get	gec	omschrijving

opdrachtgever: Team Ontwikkeling, Realisatie en Gegevensbeheer		schaal: 1.500	get. HL
project: Bibliotheek, Deventer		afmeting .A3	status: opdr.
onderwerp: Grondverkoop		datum: 12-apr-2017	gec.
		tekeningnummer: 201704063	blad: 1 van 1



gemeente Deventer

Team Ontwikkeling,
Realisatie en
Gegevensbeheer GEO

Grote kerhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer
tel: (0570) 693911
e-mail: gemeente@deventer.nl

