

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

De Kuiperij 3 Bathmen, vervolg verkoopprocedure/ voorlopige gunning

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 3-10-2023
Notanummer	: 2023-799
Datum	: 3-10-2023
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 20221213 Verzoek Postduivenereniging beëindiging opstalrecht en opstal overdragen aan derde (geanonimiseerd).docx,20230209, brief beëindiging opstalrecht per 1-1-2024 (geanonimiseerd).pdf,20230621 Voorstel IBL verkoop perceel en opstal (geanonimiseerd).pdf,20230704 Ontvangst akkoord voorstel om het clubgebouw te verkopen aan de Kuiperij 1 Bathmen (geanonimiseerd).pdf,20230904 Brief bevestiging afspraken einde opstalrecht De Kuiperij 3 (getekende versie) (geanonimiseerd).pdf,Biedingen De Kuiperij 3 Bathmen, inclusief financieel overzicht (vertrouwelijk).xlsx,Taxatie De_Kuiperij_3_te_Bathmen_PDWA_28122022 (geanonimiseerd).pdf

### Parafering

<li>26-09-2023: Senior projectmanager</li><li>27-09-2023: Wethouder</li>

### Agendering

\* 29-09-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

\* 27-09-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

4-10-2023

B & W d.d.: 3-10-2023

### Besluit

1. Het perceel met opstal gelegen aan de Kuiperij 3, 7437 CW Bathmen voorlopig te gunnen aanieder 1;
2. De bidders te informeren over het besluit tot voorlopige gunning;
3. De teammanager PRO eenmalig de bevoegdheid tot het nemen en ondertekenen van het verkoopbesluit te mandateren ten behoeve van de verkoop (definitieve gunning) van het perceel en opstal genoemd onder 1., nadat de uitkomst van het Bibob-onderzoek bekend is en naar aanleiding daarvan de verkoop en levering kan worden voortgezet.
4. De nota en het besluit openbaar te maken, maar niet de bijlage biedingen incl. financieel overzicht. Het besluit en de nota worden openbaar gemaakt nadat de bidders zijn geïnformeerd.

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de bijlage Biedingen De Kuiperij 3 Bathmen, inclusief financieel overzicht (vertrouwelijk)

### Inleiding

Het perceel De Kuiperij 3 Bathmen, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie A, nr. 4602, groot 205 m2 is in eigendom van de gemeente Deventer. Op het

perceel bevindt zich een clubgebouw van postduivenvereniging "Snelle Wieken" waarvoor op 16 juni 1988 een recht van opstal is gevestigd ten behoeve van de vereniging.

Als voorwaarde in het recht van opstal is opgenomen dat bij einde opstalrecht de vereniging gehouden is het perceel in oorspronkelijke staat terug te brengen en bestaande opstallen te slopen.

De vereniging heeft per brief van 13 december 2022 het verzoek bij ons neergelegd, wegens terugloop in ledenaantal en daardoor aanzienlijke vermindering in financiële middelen, de sloop van het clubgebouw niet uit te voeren, de opstal op het perceel te laten staan en de gemeente de mogelijkheid te bieden het geheel te verkopen aan een derde voor afloop van het opstalrecht op 31 december 2023.

In afwijking van het recht van opstal is de gemeente met de vereniging aanvullend overeengekomen dat de gemeente deze mogelijkheid zal benutten om voor 1 januari 2024 het perceel in eigendom van de gemeente en de opstallen in eigendom van de vereniging over te dragen aan een derde. Onderdeel van de overeenkomst is dat bij een succesvolle verkoop, de vereniging uitsluitend gehouden is de kosten te betalen voor de opmaak van de akte voor het laten eindigen van het recht van opstal en de inschrijving daarvan in de registers. De vereniging wordt daarmee ontslagen van de verplichting het perceel terug te brengen in de oorspronkelijke staat en de opstal te slopen.

De beëindiging van het recht van opstal per 1-1-2024 is door de gemeente per brief aan de vereniging bevestigd. De beëindiging van het recht van opstal heeft nog niet notarieel plaatsgevonden en is nog niet ingeschreven in de registers. Bij een succesvolle verkoop dient het opstalrecht eerst te worden beëindigd voordat het perceel en de opstal kan worden overgedragen. Overeengekomen is dat zowel het beëindigen van het recht van opstal als de daaropvolgende overdracht van het geheel aan een derde aansluitend plaats zal vinden bij een Deventer notariskantoor.

Het perceel en de opstal gelegen aan de Kuiperij 3 te Bathmen staat sinds 26 juli 2023 in de verkoop. Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid de verkoop minimaal 1 maand openbaar te maken. De verkoop geschiedt in de huidige staat 'as is where is', waarbij geen bestemmingswijziging (huidige bestemming maatschappelijk) plaats zal vinden. Op basis van taxatie van 28 december 2022 is bepaald het geheel in de markt te zetten met een vraagprijs van € 79.000,-. Afgesproken is dat een ieder een bod kan uitbrengen tot 12 september 12:00 waarbij de gemeente de hoogste bidder voorlopig gunning verleend.

Volgens de verkoopvoorwaarden kregen kandidaten de gelegenheid een bod uit te brengen tot 12 september 12:00 uur (in overleg naar voren gehaald van 15 september naar 12 september 12:00). De gemeente heeft op 12 september meerdere biedingen ontvangen (zie bijgevoegde vertrouwelijke bijlage). Het college wordt voorgesteld conform de verkoopvoorwaarden aan hoogste bidder 1 voorlopig gunning te verlenen. In de verkoopvoorwaarden is opgenomen dat de gemeente het recht heeft niet over te gaan tot gunning. Het besluit van de gemeente staat niet open voor bezwaar en beroep.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

De openbare verkoop van het perceel in eigendom van de gemeente en de opstal in eigendom van de postduivenvereniging "Snelle Wieken" geeft de vereniging de gelegenheid zonder aanzienlijke kosten afstand te doen van haar opstalrecht per

1-1-2024 en deze notarieel te laten beëindigen en in te laten schrijven in de registers. Met de overdracht worden verplichtingen over en weer beëindigd.

## **Kader**

- Brief postduivenvereniging "Snelle Wieken" van 13 december 2022 tot beëindigen recht van opstal en ontslaan van sloopplicht bij einde opstalrecht.
- Taxatierapport 28 december 2022, met bijlage recht van opstal 16 juni 1988.
- Bevestigingsbrief gemeente van 9 februari 2023, beëindiging opstalrecht per 1 januari 2024.
- Brief afdeling IBL gemeente van 21 juni 2023, voorstel verkoop perceel en opstal.
- Brief postduivenvereniging "Snelle Wieken", ontvangst 4 juli 2023, akkoord op voorstel verkoop en opstal.
- Brief gemeente van 4 september 2023, ondertekend door postduivenvereniging, akkoord vervolg verkoop perceel met opstal.

## **Betrokken partijen en participatie**

De verkoop heeft op openbare wijze plaatsgevonden. Afspraken zijn op verzoek van en in overleg met opstalhouder gemaakt.

## **Argumenten voor en tegen**

Voor: De Postduivenvereniging kan door verkoop ontslagen worden van haar plicht tot sloop van de opstallen. Bij een succesvolle transactie voor 31 december 2023 zijn de kosten voor de vereniging beperkt tot kosten voor het dragen van het beëindigen van het opstalrecht. Indien de transactie niet doorgaat voor 31 december 2023 is de postduivenvereniging gehouden aan het terugbrengen van het perceel in oorspronkelijke staat. De gemeente loopt hierin geen risico.

Door de teammanager PRO eenmalig te mandateren tot het nemen van en het ondertekenen van het verkoopbesluit wordt het verkoopproces versneld (vanwege het begrotingsreces kon de nota niet op 19 september behandeld worden, maar 2 weken later op 3 oktober 2023).

Tegen: Indien de transactie niet slaagt voor 31 december 2023 zijn de gemaakte kosten voor taxatie, intrekingskosten, asbestinventarisatie en opmaak energielabel voor de gemeente, terwijl er geen opbrengst tegenover staat.

## **Financiële consequenties en dekking**

De financiële consequenties zijn weergegeven in de bijlage biedingen en financieel overzicht.

Met de verkoop van het perceel en de opstal ontstaat een positief voordeel.

## **Openbaarmaking en communicatie**

Na besluitvorming worden de bidders geïnformeerd over het voorgenomen besluit tot voorlopige gunning over te gaan.

De nota en het besluit worden openbaar gemaakt maar niet de bijlage biedingen incl. financieel overzicht. Besluit en nota worden openbaar gemaakt pas nadat de

### **Aanpak en uitvoering**

Met de voorlopige gunning kan het verkoopproces worden vervolgd. Na gunning houdt dit in dat de voorlopige koopovereenkomst tussen bidder 1 (de koper) en de gemeente kan worden opgemaakt en kan worden ondertekend door de gemeente en de koper.

De koper is vervolgens in de gelegenheid om een financieringsaanvraag te doen, gelijktijdig voert de gemeente een Bibob onderzoek uit.

Zodra een eventuele financieringsaanvraag en het Bibob onderzoek zijn afgewikkeld en naar aanleiding daarvan de verkoop en levering van het perceel met opstal kan worden voortgezet, zal de vereniging zorgen voor het beëindigen van het recht van opstal en inschrijven van het einde opstalrecht in de registers. Het beëindigen van het recht van opstal behoeft geen besluit B&W, deze is gemandateerd.

Het geheel, het perceel in eigendom van de gemeente en de opstal, kan dan in in eigendom worden overgedragen.

Het moment van notariële beëindiging van het opstalrecht valt samen met de levering van het geheel aan de verkrijgende partij. In de op te maken voorlopige koopovereenkomst wordt een ontbindende voorwaarde opgenomen voor de verkrijgende partij tot het moment van notariële beëindiging van het opstalrecht.

Aan Team Vastgoed Milieu en Gegevensbeheer

Eenheid Ruimte en Samenleving van de Gemeente Deventer

Bathmen, 13 dec. 2022

Geachte heer, mevrouw,

De postduivenvereniging Snelle Wieken te Bathmen heeft vanaf 1988 van de gemeente Deventer recht van opstal verkregen van haar clubgebouw op perceel Kuiperij 1 te Bathmen, sectie A nummer 4602. Door terugloop van leden heft de vereniging per 1 jan. 23 zich op. In de overeenkomst staat dat de vereniging dan het gebouw moet afbreken. Omdat zij daarvoor te weinig geldelijke middelen heeft, wil ze het gebouw overdoen aan de eventuele koper van het perceel, waarop het gebouw staat. We zeggen ons recht van opstal per 1 jan. 23 op en verzoeken u ons plan mogelijk te maken.

Namens de postduivenvereniging Snelle Wieken Bathmen

penningmeester

Grote Kerkhof 1  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer

14 0570  
telefoon

Aan het bestuur van Postduivenvereniging Snelle Wieken

direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl  
e-mail

DEV-IBL/32203-2023  
kenmerk

uw referentie

9 februari 2023  
datum

contactpersoon

opzegging opstalrecht de Kuiperij 3  
onderwerp

Geacht bestuur,

Hierbij bevestigen wij de ontvangst van uw brief van 13 december 2022, waarin u het recht van opstal voor een perceel grond gelegen aan de Kuiperij 1 te Bathmen, kadastraal bekend gemeente Bathmen, sectie A, nummer 4602 met een oppervlakte van 205 m2 opzegt. U geeft in uw brief aan het opstalrecht op te zeggen per 1 januari 2023.

Het recht van opstal is met ingang van 16 juni 1988 gevestigd aanvankelijk voor een periode van 15 jaar.

Met onze brief van 21 januari 2010 is aangegeven dat het opstalrecht van jaar tot jaar verlengd wordt. Hierin is vermeld dat de opzegtermijn 12 maanden bedraagt. Door medeondertekening van deze brief door de voorzitter dhr \_\_\_\_\_ is akkoord gegaan met de jaarlijkse verlenging en de gestelde opzegtermijn.

Dit betekent dat wij het opstalrecht met ingang van 1 januari 2024 als beëindigd beschouwen.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Deventer,

---

teammanager Inrichting en Beheer Leefomgeving

Grote Kerkhof 1  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer

Aan het bestuur van Postduivenvereniging Snelle Wieken

14 0570  
telefoon

direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl  
e-mail

DEV-IBL/32203-2023  
kenmerk

uw referentie

21 juni 2023  
datum

contactpersoon

Kuiperij 1  
onderwerp

Geachte

U ontvangt deze brief naar aanleiding van de ontwikkelingen op het perceel gelegen aan de Kuiperij 1 te Bathmen waar uw vereniging de "Snelle Wieken".

In mei hebben we telefonisch overleg gehad waarbij gesproken is over de beëindiging van het opstalrecht en de wijze waarop de gemeente het perceel wenst te verkopen en wat de gevolgen voor uw vereniging zijn. In deze brief informeer ik u over de laatste stand van zaken en vraag ik uw akkoord over de wijze waarop het verloopt.

### **Wijze van verkoop**

De gemeente is voornemens het perceel inclusief de opstal van de vereniging te verkopen in de huidige staat onder de huidige maatschappelijke bestemming. De verkoop zal openbaar plaatsvinden via een externe makelaar waarbij de hoogste prijs het uitgangspunt is.

### **Verplichting vereniging**

In het recht van opstal onder 5 staat *"na het verstrijken van de hiervoor vermelde termijn dient de bij deze akte in opstal uitgegeven grond in de toestand te worden gebracht waarin het zich bevond voordat het hiervoor genoemde inkorflokaal werd gesticht, tenzij anders overeengekomen"*.

Voorgenoemde houdt in dat bij het beëindigen van het opstalrecht het perceel in originele staat opgeleverd moet worden tenzij een andere afspraak gemaakt wordt. De gemeente Deventer wil een andere afspraak maken over deze bepaling. In uw schrijven van 13 december 2022 geeft u aan dat de vereniging niet in staat is om de kosten van het perceel in originele staat opleveren kan dragen.

De gemeente is voornemens om mee te werken aan het voorstel van 13 december 2022 om de vereniging te ontslaan van de verplichting in artikel 5 van het opstalrecht onder voorbehoud dat de gemeente het perceel inclusief de opstallen weet te verkopen en leveren voor 31 december 2023. Op dat moment kunt u het recht van opstal laten beëindigen door de notaris op uw kosten opdracht te geven voor doorhaling van de inschrijving in de openbare registers.

Graag ontvangen we van de vereniging een schriftelijke bevestiging op dit voorstel zodat de verkoopprocedure in werking gesteld kan worden.

DEV-IBL./32203-2023  
kenmerk

Indien u vragen heeft naar aanleiding van deze brief of de verkoop van het perceel kunt u contact opnemen met

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Deventer,

teammanager Inrichting en Beheer Leefomgeving



Nummer	32203-2023
Afdeling	
04 JULI 2023	
Ontvangen door Gemeente Deventer	

Aan het team Inrichting en Beheer Leefomgeving,

Grote Kerkhof 1  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer

Bathmen, 6 juni 2023

Geachte

Naar aanleiding van uw schrijven, kenmerk DEV-IBL/32203-2023, bericht de postduivenvereniging "Snelle Wieken" te Bathmen u, dat zij akkoord gaat met uw voorstel om het clubgebouw, gevestigd aan de Kuiperij 1 te Bathmen, te samen met uw perceel te verkopen, waardoor wij ontslaan worden van de verplichting het gebouw af te breken. We wensen u succes met de verkoop en wachten uw antwoord af.

Namens de PV. Snelle Wieken:

secretaris

penningmeester

Nummer	32203-2023
Afdeling	IBL
11 SEP. 2023	
Ontvangen door Gemeente Deventer	

Grote Kerkhof 1  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer

14 0570  
telefoon

direct telefoonnummer

e-mail

Aan het bestuur van Postduivenvereniging Snelle Wieken

DEV-PRO/32203-2023  
Kenmerk

uw referentie

4 september 2023  
datum

contactpersoon

De Kuiperij 3 Bathmen  
onderwerp

Geachte

U heeft namens de postduivenvereniging "De Snelle Wieken" bij ons het verzoek ingediend om het recht van opstal van het object De Kuiperij 3 te Bathmen te beëindigen.

In uw brief van 13 december 2022 aan de gemeente heeft u uw verzoek nader toegelicht en medegedeeld dat de vereniging niet in staat is om bij beëindiging van het recht van opstal de kosten te dragen voor de sloop van de opstallen en het perceel in oorspronkelijke staat op te leveren. In deze brief leggen wij de afspraken en het vervolg nader met u vast.

#### **Overeengekomen beëindiging recht van opstal**

In antwoord op uw brief van 13 december 2022 hebben wij op 9 februari 2023 u een brief verstuurd waarin wij per 1 januari 2024 het recht van opstal als beëindigd kunnen beschouwen.

In onze daaropvolgende brief van 21 juni 2023 met kenmerk DEV-IBL/32203-2023 hebben wij aangegeven dat de gemeente haar medewerking verleent in het beëindigen van het recht van opstal onder de volgende voorwaarden:

- De gemeente biedt het geheel, dat wil zeggen de grond en opstallen, te koop aan. Uitgangspunt bij verkoop is dat het geheel wordt verkocht en in eigendom wordt overgedragen aan een derde voor 31 december 2023.
- Onderdeel van de overeenkomst is dat bij een succesvolle verkoop van het perceel en de opstallen, de vereniging uitsluitend gehouden is de kosten te betalen voor de opmaak van de akte voor het laten eindigen van het recht van opstal en de inschrijving daarvan in de registers.

Met deze overeenkomst wijken wij af van de bepalingen genoemd in het recht van opstal van 16 juni 1988. Met uw brief van 6 juni 2023 heeft u en namens de vereniging uw instemming hieraan verleend.

### **Koopovereenkomst met een derde**

In de koopovereenkomst met een derde wordt een ontbindende voorwaarde opgenomen in het kader van de Wet Bibob. De gemeente screent de koper op integriteit. Na afronding van het Bibob onderzoek is duidelijk of het verkoopproces kan worden vervolgd.

De koopovereenkomst komt vervolgens tot stand indien het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente tot verkoop heeft besloten.

Overdracht aan de koper kan pas plaatsvinden nadat het recht van opstal beëindigd is. Hiervoor zal in de koopovereenkomst een ontbindende voorwaarde worden opgenomen.

### **Kosten voor de vereniging en de gemeente**

Wij stellen voor om zowel het beëindigen van het opstalrecht door de vereniging als de daaropvolgende overdracht aan een derde aaneensluitend te laten plaatsvinden door projectnotaris Basisnotarissen te Deventer

Zoals overeengekomen zijn de kosten voor opmaak van de akte van beëindiging recht van opstal en de inschrijving in de registers voor rekening van de vereniging. Ik heb voor u navraag gedaan naar de kosten van het afwickelen van het recht van opstal. Zij rekenen hiervoor een tarief van € 927,90\*

(\* ervan uitgaande dat de statuten van de vereniging het mogelijk maken om voor en namens de vereniging aan deze akte mee te werken en dat er een compleet en correct bij KvK ingeschreven bestuur is dat bevoegd is tot het verrichten van de noodzakelijke handelingen).

De verkoopkosten en courtage ten behoeve van verkoop aan een derde zijn voor rekening van de gemeente. Indien er geen succesvolle transactie volgt zijn ook de kosten voor het intrekken van de verkoopopdracht voor rekening van de gemeente.

### **Vervolg**

Zodra de gemeente een onherroepelijke overeenkomst heeft met een koper wordt tot beëindiging van het recht van opstal overgegaan. Op het moment dat de beëindiging van het opstalrecht is ingeschreven in de registers, is de vereniging ontslagen van haar verplichting genoemd in artikel 5 van het recht van opstal om de opstallen te slopen en het perceel in oorspronkelijke staat op te leveren.

Als er geen koopovereenkomst tot stand komt blijft de vereniging gehouden aan haar verplichting tot het slopen van het clubgebouw en het terugbrengen van het perceel in de oorspronkelijke staat.

### **Stand van zaken**

Op dit moment wordt het object De Kuiperij 3 te Bathmen te koop aangeboden bij BMO Bedrijfsmakelaars te Twello. Wij verwachten op 13 september nadere afspraken te kunnen maken over het vervolg van de verkoop en het beëindigen van het recht van opstal.

### **Voor akkoord**

Graag ontvangen wij van de vereniging akkoord op het hierboven genoemde vervolg van de verkoopprocedure en de verdeling van de kosten tussen de gemeente en de vereniging.

Wij hebben deze brief in tweevoud opgemaakt. Wij verzoeken u een getekend exemplaar na ondertekening te retourneren aan de gemeente. U kunt hiervoor bijgesloten antwoordenvolpge gebruiken.

Indien u vragen heeft naar aanleiding van deze brief of de verkoop van het perceel kunt u contact opnemen met

DEV-PRO/32203-2023  
kenmerk

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Deventer.

Teammanager  
Team Projecten Realisatie en Ontwikkeling

Voor akkoord,

Secretaris

Penningmeester

Aan Team Vastgoed Milieu en Gegevensbeheer

Eenheid Ruimte en Samenleving van de Gemeente Deventer

Bathmen, 13 dec. 2022

Geachte heer, mevrouw,

De postduivenvereniging Snelle Wieken te Bathmen heeft vanaf 1988 van de gemeente Deventer recht van opstal verkregen van haar clubgebouw op perceel Kuiperij 1 te Bathmen, sectie A nummer 4602. Door terugloop van leden heft de vereniging per 1 jan. 23 zich op. In de overeenkomst staat dat de vereniging dan het gebouw moet afbreken. Omdat zij daarvoor te weinig geldelijke middelen heeft, wil ze het gebouw overdoen aan de eventuele koper van het perceel, waarop het gebouw staat. We zeggen ons recht van opstal per 1 jan. 23 op en verzoeken u ons plan mogelijk te maken.

Namens de postduivenvereniging Snelle Wieken Bathmen

, penningmeester

Gemeente Deventer Team PRO

Postbus 5000  
7400 GC DEVENTER

Handelsregister 60944412

BTW-nummer NL8541.28.578.B.01

Rabobank NL90 RABO 0185 2439 91

Onderwerp Taxatie De Kuiperij 3 te Bathmen  
Datum 28 december 2022  
Ons kenmerk ID/id  
Uw kenmerk WBS-code V6.2.999

Geachte

Register Makelaars  
Taxateurs o.z.  
leden NVM:

Op uw verzoek hebben wij ons beraadslaagd over de marktwaarde van de onroerende zaak aan De Kuiperij 3 te Bathmen. Daarbij zijn wij uitgegaan van de opname ter plaatse d.d. 21 december jl., vigerende bestemming en de huidige marktomstandigheden.

### Het object



Een perceel grond gelegen te midden van een woonwijk in Bathmen. Het perceel is thans belast met een recht van opstal. Het opstalrecht is door opstalgerechtigde beëindigd, inhoudende dat het opstal door de opstalgerechtigde dient te worden gesloopt en het perceel weer in de oorspronkelijke staat aan eigenaar te worden opgeleverd.

Conform uw verzoek hebben wij de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Huidige staat, met huidige bestemming,
- Na sloop van het opstal, met de huidige bestemming.

Het opstal betreft een gebouw groot totaal ca. 80 m<sup>2</sup>, gesticht in 1988, bestaande uit gemetselde gevels, houten kap met asbest beschieting en afgedekt met pannen, een cv ketel en radiatoren, toilet en meerdere kamers. Het object kent een gedateerde afwerking.

Het object is beperkt bereikbaar met een voertuig via de straatzijde door de voorgelegen parkeerplaatsen en het rioolgemaal, waardoor een alternatieve aanwendbaarheid beperkt wordt. Meest voor de hand liggende alternatieve aanwendbaarheid is bijvoorbeeld en gebruik als of door een praktijkruimte als schoonheidssalon of mondhygiënist of personal trainer.

Daarnaast is gebruik als tuingrond, dat kan worden toebedeeld aan 1 of meerdere aansluitende buurpercelen ook goed denkbaar, waarbij aan het gebouw nog een functie kan worden gegeven als bijvoorbeeld kantoorruimte aan huis, veranda of hobbyruimte.

#### **Kadastrale gegevens**

Het perceel dat betrekking heeft op deze waardering is, volgens de uittreksels, verstrekt door de Dienst voor het Kadaster en openbare registers, kadastraal bekend als:

<b>Gemeente</b>	<b>Sectie</b>	<b>Nummer</b>	<b>Grootte</b>		
			<b>ha.</b>	<b>are</b>	<b>ca.</b>
Deventer	A	4602	00	02	05

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden/bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de laatst bekende akten van levering. Een kopie van deze akte(n) is als bijlage gevoegd bij deze taxatie. Voor zover visueel waarneembaar voor de taxateur zijn er geen bezwarende bepalingen of erfdiensbaarheden bekend geworden.

#### **Bestemmingsplan**

Bij de gemeente Deventer valt het onderhavige onroerend goed in het vigerende bestemmingsplan: "Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D" en werd vastgesteld bij Raadsbesluit d.d. 01 juli 2020. Het perceel is volgens dit bestemmingsplan in hoofdzaak bestemd voor "maatschappelijk" en "Sport". Voor een gedetailleerde omschrijving van de mogelijkheden verwijs ik u naar de bijlagen.

**Waardering**

Voor het getaxeerde, prijspeildatum 28 december 2022, komen wij op basis het bovengenoemde op een:

- Marktwaaarde in huidige staat met opstal,

**€ 70.000,-- kosten koper**

zegge: ---ZEVENTIGDUIZEND EURO---

- Na sloop van het opstal, met de huidige bestemming.

**€ 35.000,-- kosten koper**

zegge: ---VIJFENDERTIGDUIZEND EURO---

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap,

Deventer, 28 december 2022

Bijlagen:

- Kadastrale gegevens
- Kadastrale kaart
- Akte van levering
- Bestemmingsplangegevens
- Foto's



RVO  
403

Dagregister		Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder	5446
deel	nr.				
406	263	ZWOLLE	17 JUNI 1988	Mr. Ing. E. Kleefkens.	14 41 met <input checked="" type="checkbox"/> vervolgblad

Aantekeningen:

BATHMEN SL 73/45

RECHT VAN OPSTAL

Heden, de zestiende juni negentienhonderd achtentachtig,   
verschenen voor mij, Mr. Johan Bernard Smalbraak, notaris ter standplaats Deventer:

- de heer Johan Stegeman, notarieel medewerker, wonende te Olst, die verklaarde ten deze te handelen als gevolmachtigde van de edelachtbare heer Jan Weierink, burgemeester der gemeente Bathmen, wonende aldaar, die deze last verstrekte als vertegenwoordiger van de gemeente Bathmen, handelende ter uitvoering van het besluit van de raad der gemeente Bathmen van achtentwintig november negentienhonderd vijftientig, nummer 9, goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Overijssel dedato tien december negentienhonderd vijftientig, afdeling 1 gf., nummer 57820;
- mejjuffrouw [redacted] administratief medewerkster, wonende te Deventer, die verklaarde ten deze te handelen als gevolmachtigde van de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid: Postduivenhoudersvereniging "Snelle Wieken", gevestigd te Bathmen.

Van voorschreven volmachten blijkt uit twee onderhandse akten voor echt erkend en aan deze minuut gehecht overeenkomstig de wet.

De comparanten verklaarden: De gemeente Bathmen heeft, voor een periode van vijftien jaren ingaande heden en eindigende zestien juni tweeduzend drie aan de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid: Postduivenhoudersvereniging "Snelle Wieken", vernoemd (hierna ook aangeduid met: opstalhoudster), het recht van opstal verleend op:

een perceel grond gelegen in het bestemmingsplan "de Kerkmars" te Bathmen, uitmakende een op het terrein afgebakend gedeelte ter grootte van ongeveer twee aren van het perceel kadastraal bekend als gemeente Bathmen, sectie A, nummer 2885, zoals met arcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte, niet voor overschrijving in de openbare registers bestemde, door comparanten gewaarmerkte situatietekening;

zullende voor de opmeting door het kadaster uitsluitend de plaatselijke aanduiding beslissend zijn; na de opmeting zullen de kadastrale grenzen de eigendomsgrenzen zijn van het bij deze akte in opstal uitgegeven perceel grond, behoudens tegenbewijs.

Deze overeenkomst is voorts aangegaan onder de volgende bepalingen:

- De grond is bestemd en moet bestemd blijven voor de bouw van een inkorflokaal met bijbehorende voorzieningen, ten behoeve van de opstalhoudster.

2. Alle lasten en belastingen van de bij deze in recht van opstal uitgegeven grond geheven tijdens de duur van het recht van opstal, zijn vanaf één januari negentienhonderd zevententachtig voor rekening van de opstalhoudster.
3. Terzake van de uitgifte van voorschreven recht van opstal zal door de opstalhoudster een vergoeding (retributie) van [redacted] per jaar verschuldigd zijn.
4. Partijen doen afstand van iedere vordering tot ontbinding van deze overeenkomst.
5. Na het verstrijken van de hiervoor vermelde termijn dient de bij deze akte in opstal uitgegeven grond in de toestand te worden gebracht waarin het zich bevond voordat het hiervoor genoemde inkorflokaal werd gesticht, tenzij anders wordt overeengekomen.
6. Alle kosten en rechten, vallend op deze akte en haar uitvoering, komen voor rekening van de gemeente Bathmen.

Voorts verklaarden de comparanten, handelende als gemeld, dat het bedoelde inkorflokaal reeds voor het maken van deze akte in opdracht en voor rekening van de opstalhoudster is geplaatst.

Dientengevolge is de grondeigenares rechtens ook eigenares van de gebouwde opstal, waartegenover zij aan de opstalhoudster, die te goeder trouw is geweest, schuldig is een vergoeding als bedoeld in artikel 659 van het Burgerlijk Wetboek.

De comparant onder 1 genoemd, handelende als gemeld, verklaarde bij deze de eigendom over te dragen aan de opstalhoudster, lastgeefster van de comparante onder 2 genoemd, die verklaarde de bedoelde opstal in eigendom te aanvaarden.

De comparante onder 2 genoemd, handelende als gemeld, verklaarde afstand te doen van voornoemde vordering uit artikel 659 van het Burgerlijk Wetboek.

De comparante onder 2 genoemd, handelende als gemeld, verklaarde een beroep te doen op de vrijstelling als vervat in artikel 15 lid 1 letter i van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, terwijl zij voorts verklaarde dat de verkoopwaarde van het bij deze akte gevestigde recht van opstal nihil bedraagt.

Tenslotte verklaarden de comparanten, handelende als gemeld, voor de gevolgen en de tenuitvoerlegging van deze akte woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris-bewaarder van deze minuut.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

----- Waarvan akte, in minuut verleden te Deventer, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten, hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volle-

Bewaring:

ZWOLLE

De bewaarder:

Mr. Ing. E. Kleefkens

5996

14

42

eerste

vervolgblad

dige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. -----  
De comparanten hebben met mij, notaris, deze akte onmid-  
dellijk na beperkte voorlezing ondertekend. -----  
J. Stegeman; [REDACTED]; J. B. Smalbraak. -----

VOOR AFSCRIFT:

w.g. J. B. Smalbraak.

De ondergetekende, Mr. Johan Bernard Smalbraak, notaris ter standplaats Deventer, wonende aldaar, verklaart dat het onroerend goed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 of 8, noch in een voorstel ex artikel 6 van die wet.


w.g. J. B. Smalbraak.

De ondergetekende, Mr. Johan Bernard Smalbraak, notaris ter standplaats Deventer, wonende aldaar, verklaart dat dit afschrift eensluidend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.



<p>[Faint, illegible text]</p>	<p>[Faint, illegible text]</p>
<p>[Faint, illegible text]</p>	<p>[Faint, illegible text]</p>
<p>[Faint, illegible text]</p>	<p>[Faint, illegible text]</p>
<p>[Faint, illegible text]</p>	<p>[Faint, illegible text]</p>



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Bathmen</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4602</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 december 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

## Eigendomsinformatie i

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Bathmen A 4602](#)

Kadastrale objectidentificatie: 063190460270000

**Locaties** [De Kuiperij 3](#)

7437 CW Bathmen

BAG identificatie: [0150010000026151](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

[DE KUIPERY 1](#)

7437 CW BATHMEN

**Kadastrale grootte** 205 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 216703 - 474121

**Omschrijving** Cultuur

**Ontstaan uit** [Bathmen A 4566](#)

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend.

### RECHTEN

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

**Soort recht** Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stuk** 84 BMN02/5726 ZLE

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

**Adres** Grote Kerkhof 4

7411 KT DEVENTER

**Postadres** Postbus 5000

7400 GC DEVENTER

**Statutaire zetel** DEVENTER

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

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

**Vermeld in stuk** [Hyp4 12712/65 Zwolle](#)

**Ingeschreven op** 16-12-2005 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

#### 1.1 Opstal (recht van)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 5946/14 Zwolle](#)



BETREFT

Bathmen A 4602

UW REFERENTIE

bde

GELEVERD OP

21-12-2022 - 12:28

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11143578759

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

20-12-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

20-12-2022 - 14:59

BLAD

2 van 2

**Naam gerechtigde** [Postduivenhoudersvereniging Snelle Wieken](#)

**Postadres** De Kuiperij 3  
7437 CW BATHMEN

**Statutaire zetel** BATHMEN

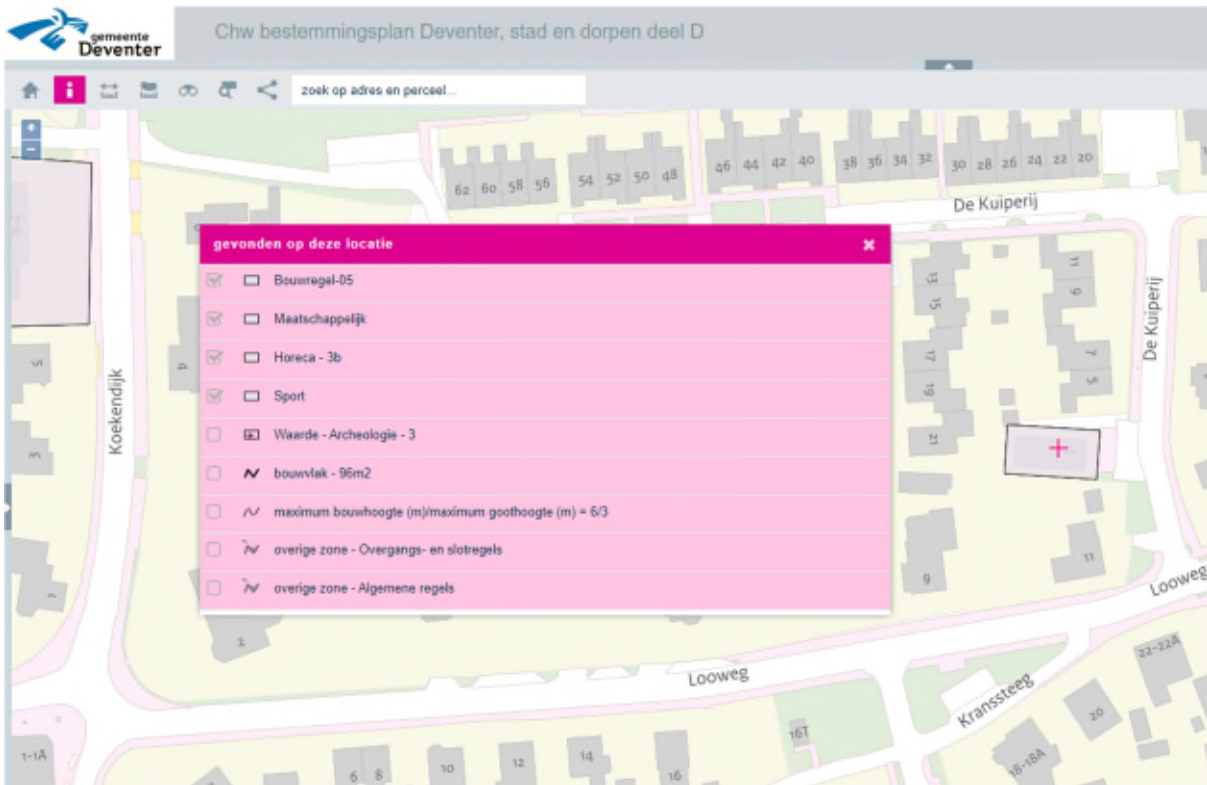
**KvK-nummer** [REDACTED] (Bron: Handelsregister)

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

**Aantekening recht** Einddatum recht

**Einddatum recht** 16-06-2003

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 5946/14 Zwolle](#)



Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D

Plantype: bestemmingsplan

Naam: Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.Chw001D-VG01

Procedurestatus: vastgesteld

## Regels

### hoofdstuk 2 Functieregels

#### artikel 90 Horeca - 3b

##### 90.1 Toegelaten functies

Ter plaatse van de functie [Horeca - 3b](#) is toegelaten:

1. horeca in de categorie 3b (zoals beschreven in [Bijlage 5 Staat van horeca-activiteiten](#));
  1. de horecavloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte van de andere op deze locatie toegelaten functies;
  2. er is geen aparte toegang voor het horecagedeelte;
  3. het exploiteren van een terras is niet toegelaten.

met de daarbij behorende voorzieningen.

##### 90.2 Afwijken van de toegelaten functies

###### 90.2.1 Bevoegdheid



Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [90.1](#) en worden toegestaan dat de horecavloeroppervlakte meer bedraagt dan 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte van de andere op deze locatie toegelaten functies.

### **90.2.2 Toepassingsvoorwaarden**

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits

1. de horecafunctie ondergeschikt blijft aan de andere op deze locatie toegelaten functies;

en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

2. het straat- en bebouwingsbeeld;
3. de woonsituatie;
4. de verkeersveiligheid;
5. de milieusituatie;
6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
7. de parkeersituatie;
8. de sociale veiligheid.

## **artikel 118 Maatschappelijk**

### **118.1 Toegelaten functies**

Ter plaatse van de functie [Maatschappelijk](#) is toegelaten:

1. maatschappelijke voorzieningen, ten behoeve van:
  1. welzijn;
  2. gezondheidszorg;
  3. religie, levensbeschouwelijke voorzieningen;
  4. openbare dienstverlening;
  5. onderwijs, educatieve voorzieningen;
  6. jeugd-/kinderopvang;
  7. openbare speelterreinen/speelplaatsen;
  8. verenigingsleven;
  9. sociaal-culturele voorzieningen;

met de daarbij behorende voorzieningen.

## **artikel 147 Sport**

### **147.1 Toegelaten functies**

Ter plaatse van de functie [Sport](#) is toegelaten:

1. sportvoorzieningen;

met de daarbij behorende voorzieningen.

### **hoofdstuk 3 Bouwregels**

#### **artikel 188 Bouwregel-05**

##### **188.1 Bouwregels**

Ter plaatse van de '[Bouwregel-05](#)' gelden de volgende regels:

###### **188.1.1 Gebouwen**

1. gebouwen mogen alleen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' mogen de goothoogte, de bouwhoogte en de dakhelling niet meer en niet minder bedragen dan de bestaande maten;
4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand oppervlak' mag de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
5. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage per bouwvlak niet meer bedragen dan is aangeduid, met dien verstande dat als er geen bebouwingspercentage is aangegeven het 100% mag bedragen;
6. in afwijking van het bepaalde in artikel [188.1.1](#) onder a en artikel [188.1.2](#) onder d mogen gebouwen en/of overkappingen buiten het bouwvlak worden opgericht met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte per bouwperceel niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de goothoogte niet meer dan 3 meter bedraagt;
  3. de bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt.

###### **188.1.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

1. de bouwhoogte van palen en (licht)masten mag niet meer dan 8 m bedragen;
2. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 5 m bedragen;
3. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 4 m bedragen;
4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak niet meer dan 1 m mag bedragen.

###### **188.1.3 Geluidscherm**

In afwijking van het bepaalde in artikel [188.1.2](#) onder d is ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidscherm toegestaan met een bouwhoogte die niet minder mag bedragen dan 2,80 m.

###### **188.1.4 Antennemast**

In afwijking van het bepaalde in artikel [188.1.2](#) onder b is ter plaatse van de bouwaanduiding 'antennemast', een antennemast met een hoogte van 45 m toegestaan.

## **188.2 Afwijken van de bouwregels**

### **188.2.1 Afwijking**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

1. artikel [188.1.2](#) onder d en worden toegestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag worden verhoogd tot 2 m.

### **188.2.2 Toepassingsvoorwaarden**

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de woonsituatie;
3. de verkeersveiligheid;
4. de milieusituatie;
5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
6. de parkeersituatie;
7. de sociale veiligheid
8. tevens dienen bij het plan de aspecten hittestress en klimaatadaptatie in voldoende mate te zijn betrokken.









