

redres.

/erfgoed /vintage /architectuur /design

de bouwkunstmakelaar



BIEDBOEK
STADHUISCOMPLEX
ROGGESTRAAT 2 /
PHILIPPUS
GASTELAARSSTRAAT 2
DOESBURG

Bouwkunstmakelaar is lid van de Nationale Monumentenorganisatie



**Nationale
Monumenten
organisatie**

Redres de Bouwkunstmakelaar

T 035 - 647 08 79

E info@redres.nl

Hilversum maart 2025, versie 1.3

De vermelde informatie is van algemene aard en dient uitsluitend als een uitnodiging om een onherroepelijk bod uit te brengen. Dit document is opgesteld ten behoeve van de verkoop, middels een vrijwillige gesloten inschrijving/biedingsprocedure, van het voormalige stadhuiscomplex van Doesburg, gelegen aan Roggestraat 2 (6981 BJ) en Philippus Gastelaarsstraat 2 (6981 BH) te Doesburg. Het is met grote zorg samengesteld.

Desondanks kunnen geen garanties worden gegeven met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de verstrekte informatie in deze prospectus. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
1. STADHUISCOMPLEX.....	4
1.1 Inleiding.....	5
1.2 Kadastrale gegevens	8
1.3 Kadastrale kaart/ locatie/ verkooptekening	9
1.4 Metrages.....	10
1.5 Doesburg.....	11
1.6 Bestemming “Centrum – Aanloopgebied” met hoofdbestemming “Gemeentehuis”.	12
1.7 Parkeren.....	14
1.8 Zakelijke lasten.....	15
1.9 Inspecties en milieuonderzoeken	15
1.10 Energiescan Stadhuis Doesburg (2016).....	17
1.11 Duurzaam Energieconcept Stadhuis Doesburg (2018).....	17
1.12 Haalbaarheidsonderzoek	18
1.13 Onderzoeken, bijlagen en biedingsprocedure	22
1.14 Vindr.....	22
1.15 Biedingsprocedure en beoordeling.....	23
1.16 Planning verkoopproces	23
1.17 Kleine lettertjes	24
2. BIEDINGSVOORWAARDEN	25
2.1 Algemene voorwaarden	25
2.2 Voorwaarden bij de verkoop via een gesloten vrijwillige inschrijving.....	27
2.3 Verplichtingen koper	28
2.4 Financiële en juridische aspecten.....	29
2.5 Clausules in de koopovereenkomst	30
3. BIEDINGSFORMULIER	33
3.1 Contactgegevens Bieder of bidders	34
3.2 Bieding kavels/ onderdelen	35
3.3 Functieomschrijving (principeplan)	36
3.4 Onderbouwing wijze van financiering.....	37
3.5 Indienen van bieding en indieningsvereisten	38
3.6 Overzicht informatie en bijlagen	39
Bijlagen.....	40
Disclaimer:.....	41
OVER REDRES.	43

1. STADHUISCOMPLEX

In opdracht van gemeente Doesburg bemiddelt Redres de Erfgoedexpert BV in de verkoop van het - gelegen aan de Roggestraat 2, 6981 BJ en de Philippus Gastelaarsstraat 2, 6981 BH te Doesburg, inclusief onderliggende kavels, door middel van een Biedingsprocedure. U krijgt de gelegenheid een bod uit te brengen tussen:

28 MAART 2025 - 30 MEI 2025

Kijkdagen zijn gepland op:

VRIJDAG 18 APRIL 2025 VAN 12h00 - 14h00

en

VRIJDAG 2 MEI 2025 VAN 10h00 - 12h00.

Op andere momenten is het helaas niet mogelijk de locatie te bezichtigen. U dient zich voor de kijkdagen aan te melden via het e-mailadres: info@redres.nl

**INDIENING VAN EEN BOD KAN TOT EN MET
VRIJDAG 30 MEI 2025 - 16H00**

Vendr.nl

Voor de vrijwillige gesloten inschrijving maken wij gebruik van het platform **Vendr.nl**. Vendr is een vastgoedplatform dat gespecialiseerd is in een transparante en efficiënte biedingsprocedure voor de verkoop van vastgoed. Het biedt zowel verkopers als kopers een duidelijk en eerlijk proces, waarbij alle biedingen digitaal en gecontroleerd worden vastgelegd. Voor specifieke details en eventuele updates in de procedure wordt aangeraden de website van Vendr te raadplegen, zie ook paragraaf: **1.15** van dit document voor de instructies

Hier is ook alle documentatie te downloaden. Voor een zorgvuldig en gelijkwaardig verloop van deze biedingsprocedure, dienen gegadigden zich te houden aan vormvoorschriften en modellen (formats) zoals die in dit biedboek en de bijbehorende bijlagen worden voorgeschreven. Indien een gegadigde zich niet houdt aan de vormvoorschriften, kan dat tot gevolg hebben dat een document als niet ontvangen wordt beschouwd en verder niet in behandeling wordt genomen.

Let op: de planning is onder voorbehoud. Raadpleeg de website www.redres.nl voor de meest actuele informatie of kijk op vendr.nl voor alle documentatie, het biedboek en foto's van de verschillende objecten.

1.1 Inleiding

In het hart van Doesburg staat het monumentale stadhuis, een historisch gebouw dat al eeuwenlang het bestuur van de stad huisvest. Met zijn middeleeuwse oorsprong, karakteristieke gevels en rijke geschiedenis is het een van de meest beeldbepalende panden van de stad. Redres, de Bouwkunstmakelaar, begeleidt namens de gemeente Doesburg de verkoop van dit bijzondere stadhuiscomplex door middel van een vrijwillige gesloten inschrijving. Een unieke kans voor wie op zoek is naar een pand met karakter en historische waarde, midden in het oude centrum van een van de oudste Hanzesteden van Nederland.

1.1.1 Achtergrond

De gemeente Doesburg heeft besloten het stadhuis te verkopen omdat het gebouw niet langer optimaal aansluit bij de behoeften van het gemeentebestuur en de organisatie. Het monumentale pand, met zijn historische karakter en indeling, is lastig aan te passen aan moderne eisen en werkprocessen voor de gemeentelijke organisatie. Daarnaast staat een deel van het complex leeg, wat de efficiëntie en financiële haalbaarheid verder onder druk zet.

Door de verkoop wil de gemeente Doesburg ruimte creëren voor een nieuwe bestemming die recht doet aan de bijzondere geschiedenis van het gebouw en tegelijkertijd bijdraagt aan de dynamiek van de binnenstad. De voorkeur gaat uit naar een herbestemming waarin het stadhuis een waardevolle functie behoudt, passend bij de uitstraling en het erfgoed van Doesburg. De verkoop biedt dan ook kansen voor initiatiefnemers die dit bijzondere pand nieuw leven willen inblazen, met respect voor zijn historische betekenis.



Afbeelding 1: Stadhuis van Doesburg

1.1.2 Bouwhistorie

Het stadhuis van Doesburg, gelegen aan de Roggestraat 2 en Philippus Gastelaarsstraat 2, bestaat uit 3 rijksmonumenten, een gemeentelijk monument en een moderne aanbouw uit de jaren negentig. Het kent een lange geschiedenis die teruggaat tot de late middeleeuwen. Het complex bestaat uit verschillende historische gebouwdelen, waaronder het wijnhuis en het raadhuis (schepenenhuis) en de voormalige hoofdwacht met hof Gelria.

De oudste delen van het stadhuis bevinden zich aan de Roggestraat. Het wijnhuis, waarvan de kapconstructie dateert uit 1391-1396, werd oorspronkelijk gebruikt voor de handel en opslag van wijn. Het raadhuis werd kort na 1455 gebouwd, waarbij de kelder en constructie grotendeels bewaard zijn gebleven. In de vijftiende eeuw was het raadhuis de plek waar het stadsbestuur vergaderde en rechtspraak plaatsvond.



Afbeelding 2: Raadzaal Stadhuis van Doesburg

Door ruimtegebrek werd in 1660 besloten het wijnhuis en raadhuis samen te voegen tot één bestuursgebouw. De entrees van beide panden werden dichtgemetseld en er kwam een nieuwe hoofdingang aan de Roggestraat, voorzien van een zandstenen poort met het jaartal 1663. In het voormalige wijnhuis werd een nieuwe raadzaal ingericht, compleet met een gedetailleerde schouw. Ook werden er boven de voorgevel cachotten (gijzelkamers) gebouwd, bedoeld voor tijdelijke hechtenis.

Het stadhuis behield zijn functie, maar onderging diverse aanpassingen. In 1728 werd een "drilkooi" toegevoegd, een soort schandstraf voor veroordeelden. In de 19e eeuw werd het gebouw gemoderniseerd: kruisvensters werden vervangen door schuiframen en de gevels werden gepleisterd.

Dit gaf het stadhuis een meer klassieke uitstraling, maar maakte de middeleeuwse elementen minder zichtbaar. Begin twintigste eeuw ontstond discussie over de staat van het gebouw. Architect Nico de Wolf leidde in 1938-1940 een restauratie, waarbij de gepleisterde gevels werden verwijderd en het stadhuis werd teruggebracht in middeleeuwse stijl. Gotische details werden gereconstrueerd en de raadzaal kreeg een historiserend interieur. Na de Tweede Wereldoorlog werd het stadhuis verder uitgebreid met Hof Gelria, een voormalig hotel dat werd omgebouwd tot gemeentelijke kantoorruimte.

In 1995 kreeg het stadhuis zijn huidige omvang, met de toevoeging van een nieuwe kantoorvleugel aan de Philippus Gastelaarsstraat. Hierbij werden twee panden aan de Koepoortstraat gesloopt, waarvan de voorgevels op historiserende wijze werden gereconstrueerd. Deze uitbreiding verbeterde de functionele indeling, maar maakte het geheel ook complexer qua toegankelijkheid.

Het stadhuis van Doesburg is vandaag de dag een combinatie van middeleeuwse bouwtradities en moderne restauraties. Met zijn veelzijdige geschiedenis en architectonische waarde blijft het een iconisch gebouw in de stad.



Afbeelding 3: Interieur Stadhuis van Doesburg

1.2 Kadastrale gegevens

Roggestraat 2
6981 BJ Doesburg

Philippus Gastelaarsstraat 2
6981 BH Doesburg

Gemeente	: Doesburg
Sectie	: C
Nummer(s)	: 841
Grootte	: 91 m ²
Gebruiksdoel	: bedrijvigheid (kantoor)
Publiekrechtelijke beperkingen	: er zijn geen beperkingen bekend

Gemeente	: Doesburg
Sectie	: C
Nummer(s)	: 844
Grootte	: 390 m ²
Gebruiksdoel	: bedrijvigheid (kantoor)
Publiekrechtelijke beperkingen	: Erfgoedwet van toepassing

Gemeente	: Doesburg
Sectie	: C
Nummer(s)	: 845
Grootte	: 76 m ²
Gebruiksdoel	: bedrijvigheid (kantoor)
Publiekrechtelijke beperkingen	: Erfgoedwet van toepassing

Gemeente	: Doesburg
Sectie	: C
Nummer(s)	: 846
Grootte	: 390 m ²
Gebruiksdoel	: bedrijvigheid kantoor
Publiekrechtelijke beperkingen	: Erfgoedwet van toepassing

Gemeente	: Doesburg
Sectie	: C
Nummer(s)	: 2539
Grootte	: 101 m ²
Gebruiksdoel	: bedrijvigheid (kantoor)
Publiekrechtelijke beperkingen	: Erfgoedwet van toepassing

Totale perceel	: 1.048 m ²
----------------	------------------------

1.3 Kadastrale kaart/ locatie/ verkooptekening

Kadastrale kaart

Uw referentie: doesburg



Afbeelding 4: Kadastrale kaart

Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO)

: circa 2.455 m²



redres. de bouwkunstmakelaar / **r**
/erfgoed /vintage /architectuur /design

1.5 Doesburg

Doesburg is een van de oudste steden van Nederland en kent een lange en veelzijdige geschiedenis. De stad ligt strategisch aan de samenkomen van de IJssel en de Oude IJssel en heeft zich door de eeuwen heen ontwikkeld van een nederzetting tot een bloeiende handelsstad en vestingstad. Tegenwoordig telt Doesburg ruim 11.000 inwoners en heeft het een oppervlakte van ongeveer 12 km².

1.5.1 De vroege geschiedenis

De eerste sporen van bewoning in Doesburg dateren uit de vroege middeleeuwen. Door de gunstige ligging aan de IJssel ontstond hier al vroeg een nederzetting, die in 1237 stadsrechten kreeg. De stad groeide uit tot een belangrijk handelscentrum binnen het Hanzeverbond, een netwerk van Noord-Europese handelssteden.

1.5.2 Hanzestad en handel

In de 14e en 15e eeuw bloeide de handel in Doesburg, mede dankzij de scheepvaart over de IJssel. Koopmannen uit de stad handelden in graan, wijn en vis en onderhielden contacten met steden in Duitsland en Scandinavië. De rijkdom uit deze periode is nog steeds zichtbaar in de historische binnenstad, waar monumentale panden en pakhuizen herinneren aan de handelsgeschiedenis.

1.5.3 Vestingstad en garnizoensplaats

Door de strategische ligging speelde Doesburg een belangrijke rol in de verdediging van de regio. In de 16e en 17e eeuw werd de stad omgebouwd tot een vesting met uitgebreide verdedigingswerken. Bastions, stadspoorten en grachten bepaalden het stadsbeeld. Tot ver in de 19e eeuw bleef Doesburg een garnizoensstad, waar soldaten waren gelegerd en militaire activiteiten plaatsvonden.

1.5.4 Industriële ontwikkeling en modernisering

Na de vestingperiode maakte Doesburg een omslag naar industriële bedrijvigheid. In de 19e en 20e eeuw vestigden zich verschillende bedrijven, waaronder ijzergieterijen en mosterdfabrieken, die bijdroegen aan de lokale economie. De komst van tramspoor- en wegverbindingen zorgde voor betere bereikbaarheid en verdere groei van de stad.

1.5.5 Hedendaags Doesburg

Tegenwoordig staat Doesburg bekend om zijn goed bewaarde historische binnenstad en rijke culturele leven. De stad trekt veel bezoekers vanwege de monumentale gebouwen, sfeervolle straten en evenementen zoals de jaarlijkse Hanzefeesten. Het erfgoed van Doesburg wordt gekoesterd en tegelijkertijd biedt de stad ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

De geschiedenis van Doesburg laat zien hoe een kleine nederzetting kon uitgroeien tot een welvarende handelsstad en later een vestingstad met een militair belang. Vandaag de dag is het een stad waar verleden en heden samenkomen, met een sterke verbinding met het water en een levendige gemeenschap die het erfgoed van de stad in ere houdt.

1.6 Bestemming "Centrum - Aanloopgebied" met hoofdbestemming "Gemeentehuis".



Afbeelding 6: bestemming conform omgevingsloket

Conform ruimtelijke plannen heeft de Roggestraat 2 en de Philippus Gastelaarsstraat 2 de bestemming Centrum - Aanloopgebied.

Artikel 4 Centrum - Aanloopgebied

- [4.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [4.2 Bouwregels](#)
- [4.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [4.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [4.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [4.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Centrum - Aanloopgebied](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. kantoor;
- c. maatschappelijk, met inachtneming van het volgende:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - gemeentehuis' is uitsluitend een gemeentehuis toegestaan met de overige centrumfuncties als ondergeschikte nevenactiviteit;
- d. musea;
- e. galleries, ateliers en expositieruimten;

- f. een bed & boterham, waarbij het aantal gastenkamers:
 - 1. niet meer mag bedragen dan 2;
 - 2. met dien verstande dat waar een bed & boterham al aanwezig is, het aantal gastenkamers op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan als maximum geldt;
- g. wonen, met inachtneming van het volgende:
 - 1. op de verdieping(en) boven de begane grondbouwlaag is maximaal één woning toegestaan;
 - 2. op de begane grondbouwlaag is maximaal één woning toegestaan;
 - 3. met uitzondering van hoofdgebouwen waar ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan in afwijking van het bepaalde in sub 1 en 2 reeds meerdere woningen aanwezig zijn;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca 1a en detailhandel' is horeca uit horecacategorie 1a en detailhandel toegestaan, tot een maximale vloeroppervlakte van 50 m², met dien verstande dat:
 - 1. indien de bestaande vloeroppervlakte al meer bedraagt, de bestaande oppervlakte als maximum geldt;
 - 2. bestaande detailhandel buiten het aanduidingsvlak is toegestaan in de bestaande oppervlakte;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca 2 en detailhandel' is horeca uit horecacategorie 1 en 2 en detailhandel toegestaan, tot een maximale vloeroppervlakte van 50 m², met dien verstande dat:
 - 1. indien de bestaande vloeroppervlakte al meer bedraagt, de bestaande oppervlakte als maximum geldt;
 - 2. bestaande detailhandel buiten het aanduidingsvlak is toegestaan in de bestaande oppervlakte;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is uitsluitend een café / restaurant / bierhuis toegestaan, waarbij de horecafuncties ook zijn toegestaan in de kelder en op de verdieping; ter plaatse van de aanduiding 'horeca' zijn de overige centrumfuncties toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- k. ondergeschikte detailhandel;
- l. bovenstaande centrumfuncties zijn uitsluitend toegestaan in gebouwen en op de begane grond, met dien verstande dat ondergeschikte functies op de verdieping of in de kelder zijn toegestaan als niet-zelfstandig onderdeel van de functie op de begane grond;
 - 1. in afwijking van het voorgaande geldt voor een hotel, pension en/of een bed en boterham dat deze functie ook is toegestaan op de verdieping(en);
 - 2. in afwijking van het voorgaande geldt dat wonen zowel op de begane grond als op de verdieping(en) is toegestaan;
- m. ondersteunende horeca is binnen de centrumfuncties toegestaan tot maximaal 25 % van de omvang van de hoofdfunctie, met dien verstande dat de gebruikte vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 m²;
- n. het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht van Doesburg;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden e.d.

Archeologie Doesburg 2009

Ter plaatse geldt de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van waarde - bekende archeologische waarden binnenstad zeer hoog' waardoor bodemingrepen die de waarden van 10 m² én 0,3 m¹ overschrijden een vergunningplicht geldt. Middels een archeologisch onderzoek kan deze omgevingsvergunning worden verleend.

Beleidsregels planologische afwijkingmogelijkheden ogv artikel 4 van bijlage II Bor

Niet meer rechtsgeldig omdat kruimelgevallenlijst niet meer bestaat. Kan echter wel gebruikt worden bij BOPA's in het kader van precedentwerking/ beoordeling n.a.v. vastgelegde werkwijze.

Ruimtelijke structuurvisie Doesburg 2030

Voor zover van toepassing/relevant, zie www.doesburg2030.nl

Mogelijk gelden ook aanvullende regels vanuit Provincie Gelderland, Waterschap Rijn en IJssel en/of het Rijk voor deze locatie. Voor meer informatie hierover kan contact worden opgenomen met de betreffende bevoegd gezagen.

De volledige documentatie, waaronder ook de huidige bestemming, is beschikbaar als bijlage in de beveiligde omgeving van Vendr.nl. Deze stukken zijn daar in te zien en te downloaden. Meer informatie kunt u ook vinden op regelsopdekaart.nl

1.7 Parkeren

In de binnenstad van Doesburg geldt voornamelijk betaald parkeren en wordt gewerkt met parkeervergunningen voor bewoners en bedrijven. Per 1 februari 2025 is een nieuw parkeerbeleid ingevoerd om wachttijden voor vergunningen te verkorten en de bereikbaarheid voor hulpdiensten te verbeteren.

Parkeervergunningen

- Maximaal één bewoners- of bedrijfsvergunning per adres.
- Bewoners met een eigen garage of oprit komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning.
- Vergunningen zijn gekoppeld aan een specifiek vergunningsgebied binnen de binnenstad.

Parkeermogelijkheden

- Vergunninghouders mogen parkeren in de aangewezen zones binnen hun vergunningsgebied.
- Bezoekers kunnen gebruikmaken van betaald parkeren in de binnenstad of kiezen parkeren aan de rand van het centrum.

Gratis parkeren

Voor bezoekers die langer willen parkeren, zijn er meerdere gratis parkeerterreinen op loopafstand van het historische hart van Doesburg:

- De Bleek (Koepoortwal) - Gratis parkeergelegenheid met oplaadpunt voor elektrische voertuigen.
- Turfhaven - Gratis parkeren nabij het museum en het stadscentrum.
- Mauritsveld - Gratis parkeerterrein dicht bij de binnenstad.

Betaald parkeren

- Kloostertuin - Betaald parkeren met een oplaadpunt voor elektrische voertuigen, op korte loopafstand van het centrum.
- Rooseveltensingel/Zandbergstraat parkeren op loopafstand van het centrum

Voor actuele informatie over parkeervergunningen en locaties kunt u terecht op de officiële website van de gemeente Doesburg.

1.8 Zakelijke lasten

De opstallen zijn niet belast met erfpacht. Het gebouwcomplex staat leeg. Er is geen informatie beschikbaar over de zakelijke lasten.

1.9 Inspecties en milieuonderzoeken

De volledige documentatie, waaronder ook inspecties en milieuonderzoeken, is beschikbaar als bijlage in de beveiligde omgeving van Vendr.nl. Deze stukken zijn daar in te zien en te downloaden. Deze documenten bieden inzicht in de bouwkundige staat en onderhoudsbehoefte van het pand:

1. Asbestinventarisatie Philippus Gastelaarstraat 2, Doesburg
2. Rapporten monumentenwacht, bestaande uit 3 onderdelen: Stadhuis – Koepoortstraat 1, Stadhuis Koepoortstraat 3-7 en Stadhuis Roggestraat 2
3. Meerjaren onderhoudsplanung (MJOP)

Onderstaand de belangrijkste conclusies van deze rapporten voor het gehele rapport verwijzen we naar de bijlagen van dit biedboek te downloaden via vendr.

1.9.1 Samenvatting Asbestinventarisatie Philip Gastelaarstraat 2, Doesburg

In opdracht van Nibag Groep B.V. heeft Nijhof & Poppinghaus Adviseurs een Asbestinventarisatie Type A uitgevoerd voor het pand aan Philippus Gastelaarstraat 2 te Doesburg. Dit onderzoek bestond uit een visuele inspectie en monsterneming om de aanwezigheid van asbesthoudende materialen vast te stellen.

Bevindingen

- In de vergaderzaal (ruimte 032) is onder in de schouw een asbesthoudende plaat aangetroffen (risicoklasse 2).
- Tijdens renovatie of sloop dient dit asbest vooraf verwijderd te worden door een SC-530 gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf.

Niet-geïnventariseerde ruimtes

- De archiefruimte in de kelder is buiten het onderzoek gehouden en dient aanvullend onderzocht te worden vóór renovatie of sloop.

Beperkingen van het onderzoek

- Verborgen asbest in gesloten constructies zoals vloerafwerkingen, spouwmuren, gemetselde kanalen en kruipruimtes kon niet worden vastgesteld.
- Indien sloop of ingrijpende renovatie plaatsvindt, is een Asbestinventarisatie Type B noodzakelijk om verborgen asbest te detecteren.

1.9.2 Samenvatting Inspectierapport Monumentenwacht Stadhuis Koepoortstraat 1 (Hof Gelria, Doesburg)

Het inspectierapport van de Monumentenwacht Gelderland beoordeelt de staat van het Stadhuis Hof Gelria en de aanbouw in Doesburg. Over het algemeen verkeert de constructieve staat van het gebouw in goede conditie, maar zijn er diverse onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk.

Belangrijkste aandachtspunten:

- Het schilderwerk en houtwerk van de dakkapellen moet binnen een jaar worden aangepakt om verdere slijtage en houtrot te voorkomen.
- De onderdorpel aan de noordzijde vertoont houtrot en dient op termijn vervangen te worden.
- De kelder verkeert in matige staat door vochtschade en loslatend pleisterwerk, waarvoor herstel wordt aanbevolen.
- De smalle doorgang tussen Hoofdwacht en Hof Gelria is vervuild door duivenmest en moet worden schoongemaakt en mogelijk afgedekt.
- Losse muurankers in de trapgevels van Hof Gelria moeten worden onderzocht en hersteld.
- Duivenoverlast zorgt voor vervuiling van gevels en goten, periodieke bestrijding wordt geadviseerd.

1.9.3 Samenvatting Inspectierapport Monumentenwacht Stadhuis Koepoortstraat 3-5, Doesburg

De constructieve staat van de straatgevels van het stadhuis aan de Koepoortstraat 3-5 wordt als goed beoordeeld, maar de onderhoudstoestand varieert van redelijk tot matig. Het rapport signaleert achteruitgang door onvoldoende onderhoud en adviseert op korte termijn een aantal ingrepen.

Belangrijkste aandachtspunten:

- Schilderwerk: Het buitenschilderwerk van kozijnen, ramen en deuren vertoont scheuren en afbladdering en moet binnen een jaar worden bijgewerkt.
- Houtrot: De deurkozijnen en gootlijsten vertonen houtrot, die aangepakt moet worden voor verdere schade ontstaat.
- Straatwerk: De bestrating en trap aan de oostzijde zijn verzakt en moeten opnieuw worden gelegd.
- Goten en hemelwaterafvoer: Enkele vergaarbakken zijn verkeerd geplaatst, wat kan leiden tot lekkage bij verstopping.
- Duivenoverlast: Vervuiling door duiven draagt bij aan versnelde slijtage van gevels en goten.

1.9.4 Samenvatting Inspectierapport Monumentenwacht Stadhuis Roggestraat 2, Doesburg**

Het inspectierapport van de Monumentenwacht Gelderland beoordeelt de staat van het Stadhuis aan de Roggestraat 2, bestaande uit het Wijnhuis, het Schepenhuis en de Hoofdwacht. De constructieve staat is goed, maar de onderhoudstoestand is achteruitgegaan door het uitblijven van regulier onderhoud.

Belangrijkste aandachtspunten:

- Gevels en voegwerk: Scheurvorming en cementhoudend voegwerk dat niet in lijn is met de historische materialen.
- Dakkapellen: Schade door houtrot en loslatend schilderwerk, wat aangepakt moet worden om verdere aantasting te voorkomen.
- Dakbedekking en goten: Op enkele punten losgetrokken bitumen en verstoppingen in hemelwaterafvoeren, wat lekkages veroorzaakt.

- Interieur en installaties: Vochtproblemen in de kelder, beschadigd pleisterwerk en een lekkende radiator die vervangen moet worden.
- Veiligheid: Onveilige vlieringvloer en ontbrekende leuningen, wat aangepakt moet worden voor veilige toegankelijkheid.

Het volledige overzicht van de inspectie en aanbevelingen is beschikbaar als bijlage in de beveiligde omgeving van Vendr.nl. Deze stukken zijn daar in te zien en te downloaden.

1.9.5 Bodem

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie. Navraag bij de gemeente heeft geen aanvullende informatie opgeleverd.

1.10 Energiescan Stadhuis Doesburg (2016)

In 2016 heeft Nibag een energiescan uitgevoerd voor het stadhuis van Doesburg aan de Philippus Gastelaarstraat 2. Dit rapport brengt de energetische situatie van het gebouw in kaart en onderzoekt mogelijke energiebesparende maatregelen.

Let op:

Dit rapport dateert uit 2016 en kan inmiddels achterhaald zijn. Nieuwere inzichten en technieken kunnen effectievere verduurzamingsopties bieden. Voor een actuele beoordeling wordt geadviseerd een nieuwe energiescan uit te laten voeren. Het volledige rapport is beschikbaar als bijlage in de beveiligde omgeving van Vendr.nl. Deze stukken zijn daar in te zien en te downloaden.

Huidige situatie:

- Het stadhuis heeft energielabel G (EI = 2,13), wat betekent dat het gebouw zeer onzuinig is.
- Het grootste energieverbruik komt van verwarming en verlichting.
- Jaarlijks gasverbruik: 19.149 m³
- Jaarlijks elektriciteitsverbruik: 93.520 kWh

Aanbevolen maatregelen:

- Vervangen van verlichting door energiezuinige alternatieven, zoals LED en T5 TL-buizen, wat een besparing van € 2.046 per jaar oplevert.
- Andere mogelijke verduurzamingsmaatregelen worden niet uitgewerkt in dit rapport.

1.11 Duurzaam Energieconcept Stadhuis Doesburg (2018)

In 2018 heeft Nibag een onderzoek uitgevoerd naar de verduurzaming van het stadhuis van Doesburg, met als doel het gebouw gasloos en indien mogelijk energieneutraal te maken. Het onderzoek richtte zich op het verminderen van de energievraag en het implementeren van duurzame energieopwekking. Er zijn drie scenario's voor verduurzaming onderzocht:

1. Hybride installatie: Biobrandstofketel en luchtwarmtepomp, aangevuld met zonnepanelen.
2. Warmtekrachtkoppeling (WKK): Kleine biobrandstof WKK met warmtepomp en zonnepanelen.
3. All-electric warmtepomp: Volledig elektrische verwarming met zonnepanelen.

Belangrijkste bevindingen

- Alle concepten zorgen voor 100% gasbesparing, maar alleen het WKK-concept maakt het gebouw volledig energieneutraal op locatie.
- Voor alle scenario's zijn zonnepanelen nodig, maar de benodigde oppervlakte verschilt sterk (185-800 m²).
- De WKK-oplossing heeft de beste balans tussen energieopwekking en investeringskosten.

Let op: Dit rapport dateert uit 2018 en kan inmiddels verouderd zijn. Nieuwe technieken en regelgeving kunnen effectievere verduurzamingsopties bieden. Voor een actuele beoordeling wordt geadviseerd een nieuw energieonderzoek uit te voeren. Het volledige rapport is beschikbaar als bijlage in de beveiligde omgeving van Vendr.nl. Deze stukken zijn daar in te zien en te downloaden.

1.12 Haalbaarheidsonderzoek

Met de verkoop van het stadhuiscomplex van Doesburg krijgt dit complex een nieuwe functie. Om de mogelijkheden zorgvuldig in kaart te brengen, heeft de gemeente Doesburg een haalbaarheidsonderzoek laten uitvoeren naar de herbestemmingsmogelijkheden bij de eventuele verkoop van het stadhuiscomplex aan de Roggestraat 2 en Philippus Gastelaarsstraat 2. Dit onderzoek verkent verschillende scenario's en houdt daarbij rekening met de monumentale waarde, ruimtelijke inpassing en financiële haalbaarheid.

Naast het in kaart brengen van de herontwikkelingsmogelijkheden dient dit onderzoek ook als leidraad voor de toekomstige invulling van het complex. Het biedt geïnteresseerden inzicht in de mogelijkheden die dit monumentale gebouw te bieden heeft en geeft richting aan potentiële herbestemmingen die men voor ogen heeft maar de gemeente Doesburg staat ook open voor initiatieven die recht doen aan de historie en identiteit van het pand en denkt graag mee over passende functies die bijdragen aan de toekomstbestendigheid van het gebouw. Gezien de unieke status en centrale ligging van het stadhuis wordt gezocht naar een herbestemming die niet alleen financieel haalbaar is, maar ook bijdraagt aan de culturele, maatschappelijke of economische waarde van Doesburg. Het volledige haalbaarheidsonderzoek is beschikbaar als bijlage in de beveiligde omgeving van Vendr.nl. Deze stukken zijn daar in te zien en te downloaden en biedt een gedetailleerd overzicht van de mogelijke invullingen en de bijbehorende randvoorwaarden.

1.12.1 Uitgangspunten van het haalbaarheidsonderzoek

- Het gebouw moet functioneel en financieel haalbaar zijn, waarbij cultureel en maatschappelijk rendement ook meetellen.
- De optie om een deel in gemeentelijk eigendom te houden is meegenomen in de afwegingen.
- Ontkoppeling van de gebouwonderdelen is onderzocht, maar installaties moeten volledig vernieuwd worden bij herbestemming.
- Afwijking van het huidige bestemmingsplan is altijd nodig gelet op de planologische regels in het omgevingsplan van gemeente Doesburg (zie hoofdstuk 1.6).

Vier scenario's voor herbestemming

1. Hotel met conferentiefunctie

- Om de binnenstad levendiger te maken, vooral in de winter.
- Geschikt voor zakelijke bezoekers en erfgoedliefhebbers.
- 30 tot 34 hotelkamers met restaurant en conferentieruimtes.
- Grote ingrepen nodig zoals nieuwe gevelopeningen, isolatie en vluchtroutes.
- Gemeente verkoopt het gehele complex, afhankelijk van exploitant.

2. De Huiskamer – Gemeentelijke en maatschappelijke functies met wonen

- Raads- en burgerzaal blijven in gebruik voor publieke en sociale activiteiten.
- Huurwoningen in de nieuwbouw.
- Gemeente blijft eigenaar van het monumentale deel, verkoop van de nieuwbouw aan een woningcorporatie.
- Mogelijke verhuur aan maatschappelijke organisaties.
- Balkons aan de straatzijde niet toegestaan vanwege het beschermde stadsgezicht.

3. Gedeelde functies: commercieel, maatschappelijk en wonen

- Combinatie van publieke, maatschappelijke en commerciële functies.
- Deel monumentale gebouwen wordt verkocht, gemeente behoudt een klein deel.
- Meer woningen dan in scenario 2, inclusief middeldure koopwoningen.
- Gemeente kan bepaalde onderdelen verhuren, zoals kantoorruimtes of een kleine horecagelegenheid.
- Financieel aantrekkelijker dan scenario 2.

4. Zorgwonen met verhuur

- Woningen voor ouderen met zorgfunctie, mogelijk in samenwerking met een zorgaanbieder.
- Hof Gelria blijft openbaar toegankelijk en kan worden gehuurd voor bijeenkomsten.
- Gemeente blijft eigenaar van het raadhuis, maar het zorggedeelte wordt door een externe partij geëxploiteerd.
- Zorgwoningen in de nieuwbouw alleen haalbaar als deze wordt gesloopt en opnieuw opgebouwd.

1.12.3 Conclusie

Het stadhuis van Doesburg biedt verschillende mogelijkheden voor herbestemming. De uiteindelijke keuze hangt af de bereidheid om te investeren en de gewenste balans tussen commerciële en maatschappelijke functies. Meer details over de financiële onderbouwing, bouwtechnische haalbaarheid en specifieke aanpassingen per scenario is beschikbaar als bijlage in de beveiligde omgeving van Vendr.nl. Deze stukken zijn daar in te zien en te downloaden.

De gemeente zet het pand in zijn geheel in de verkoop met het doel hier verder geen betrokkenheid meer in te hebben. Daarentegen is het wenselijk om het pand geschikt te maken voor een functie die recht doet aan de inwoners en bezoekers van de stad. Ontwikkelingen op dat vlak hebben duidelijk de voorkeur. Daarbij zijn enkele functies niet limitatief genoemd uitgesloten. Denk hierbij aan detailhandel, ambachtelijke bedrijven, sociale woningbouw, amusementshallen, e.d.,

Foto

Afbeelding 3: PM

*“Deze rode draden vormen
mogelijk de basis voor een
uitvraag aan partijen om
plannen te maken voor het
stadhuiscomplex in het
historische centrum van
Doesburg”*

HET STADHUIS VAN DOESBURG

In het centrum van Doesburg staat een gebouw waar al eeuwenlang besluiten worden genomen en recht wordt gesproken: het stadhuis. Het heeft oorlogen, handelstijden, stadsfeesten en strenge rechtspraak meegemaakt en draagt de sporen van al die gebeurtenissen.

Het oudste deel van het stadhuis, het wijnhuis, werd in de late veertiende eeuw gebouwd. In die tijd mocht Doesburg wijn opslaan en verhandelen, en het gebouw speelde daarin een rol. Later, in de vijftiende eeuw, kwam er een raadhuis bij, waar de stadsbestuurders vergaderden en de rechtspraak plaatsvond. Dat ging er soms hard aan toe. Zo werd in de zestiende eeuw een man veroordeeld voor diefstal van een paar schoenen. Hij werd vastgeketend aan de schandpaal voor het stadhuis, een gebruikelijke straf om dieven publiekelijk te vernederen.

In 1663 werd het stadhuis grondig verbouwd. De gebouwen werden samengevoegd en kregen een nieuwe entree met een zandstenen poort. In de raadzaal werd een grote schouw geplaatst waar men bij vergaderingen graag omheen zat, vooral in de wintermaanden. In diezelfde tijd kwamen er ook kleine gevangencellen, de zogenoemde cachotten. Hier werden dronkaards, dieven of mensen met schulden opgesloten. Er wordt gezegd dat sommige gevangenen probeerden hun straf te verzachten door de stadsbode drank te beloven als hij hun verblijf wat draaglijker maakte. Het stadhuis is door de eeuwen heen niet alleen een plek van bestuur geweest, maar ook van feesten en bijeenkomsten. In de achttiende eeuw werden er stadsfeesten gehouden waarbij de bestuurders de burgers trakteerden op drank en brood.

Op de markt voor het stadhuis klonk muziek, terwijl de notabelen binnen in de raadzaal proostten op de toekomst van de stad. In de negentiende eeuw werd het gebouw aangepast aan de smaak van die tijd. De gevel werd gepleisterd en gotische ramen werden vervangen door moderne schuiframen. Begin twintigste eeuw werd dit weer teruggedraaid en kreeg het stadhuis grotendeels zijn oude uiterlijk terug.

Het stadhuis is een gebouw dat zich steeds aanpaste aan de tijd en de functie die het moest vervullen. Van handelscentrum tot rechtszaal, van gevangenis tot feestlocatie. Het heeft alles meegemaakt en blijft een herkenbare plek in de stad.

Nu is het tijd voor een nieuw hoofdstuk. De gemeente Doesburg zoekt een initiatiefnemer die het gebouw een toekomstbestendige invulling kan geven, met respect voor de historie en oog voor de mogelijkheden die het biedt. Een plek waar nieuwe ideeën, functies en activiteiten samenkomen en die opnieuw een rol kan spelen in het leven van de stad. Er is ruimte voor plannen die aansluiten bij de bijzondere uitstraling en ligging van het pand, of het nu gaat om een maatschappelijke, culturele of commerciële invulling.

Met deze stap wordt het stadhuis niet alleen bewaard als monument, maar krijgt het ook weer een actieve betekenis voor Doesburg en haar bewoners. Wie pakt deze kans om geschiedenis te verbinden met de toekomst?

1.13 Onderzoeken, bijlagen en biedingsprocedure

Bij een inschrijvingsprocedure is het niet altijd mogelijk om alle kandidaten volledig en persoonlijk te informeren. Tegelijkertijd is de verkoper verplicht om alle relevante informatie beschikbaar te stellen.

In dit biedboek is – zonder volledig te willen zijn – alle informatie opgenomen die van belang is voor de biedingsprocedure. Er zijn diverse onderzoeken en documenten beschikbaar die betrekking hebben op zowel de afzonderlijke objecten als het geheel.

In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van alle relevante documenten en bijlagen die onlosmakelijk onderdeel uitmaken van deze inschrijving. De volledige documentatie is digitaal beschikbaar via de beveiligde omgeving van Vendr.nl, waar alle stukken eenvoudig kunnen worden bekeken en gedownload.

Belangstellenden dienen hun bod uit te brengen door middel van het biedingsformulier, dat eveneens is opgenomen in hoofdstuk 3. Daarin staat ook duidelijk vermeld op welke wijze en binnen welke termijn het bod moet worden ingediend en op welke wijze het bod dient te worden uitgebracht.

Voor deze vrijwillige, gesloten inschrijving wordt gebruikgemaakt van het platform Vendr.nl. Dit vastgoedplatform is gespecialiseerd in een transparante en efficiënte biedingsprocedure. Het biedt zowel verkoper als kandidaat-koper een duidelijk, eerlijk en digitaal gecontroleerd proces, waarbij alle biedingen veilig en overzichtelijk worden vastgelegd.

1.14 Vendr

Voor de vrijwillige gesloten inschrijving maken wij gebruik van het platform **Vendr.nl**. Vendr is een vastgoedplatform dat gespecialiseerd is in een transparante en efficiënte biedingsprocedure voor de verkoop van vastgoed. Het biedt zowel verkopers als kopers een duidelijk en eerlijk proces, waarbij alle biedingen digitaal en gecontroleerd worden vastgelegd.

1. Registratie
U registreert zich op Vendr.nl en krijgt toegang tot de biedingsomgeving.
2. Objectinformatie inzien
Alle relevante documenten, zoals het biedboek en de koopovereenkomst, zijn via het platform beschikbaar.
3. Bod uitbrengen
Binnen de gestelde termijn kunt u een bod uitbrengen via het digitale biedsysteem. Dit bod is bindend en wordt vertrouwelijk verwerkt.
4. Einde biedingsperiode
Zodra de inschrijftermijn sluit, worden de biedingen beoordeeld. De verkoper behoudt het recht van gunning.
5. Koopovereenkomst
Indien uw bod wordt geaccepteerd, ontvangt u een bevestiging en wordt de koopovereenkomst opgesteld.
6. Notariële afhandeling
De eigendomsoverdracht vindt plaats bij de notaris, waar de akte van levering wordt ondertekend.

The logo for Vendr, featuring the word "vendr" in a bold, red, lowercase sans-serif font.

Voor specifieke details en eventuele updates in de procedure wordt aangeraden de website van Vendra te raadplegen. Hier is ook alle documentatie te downloaden. Voor een zorgvuldig en gelijkwaardig verloop van deze biedingsprocedure, dienen gegadigden zich te houden aan vormvoorschriften en modellen (formats) zoals die in dit biedboek en de bijbehorende bijlagen worden voorgeschreven. Indien een gegadigde zich niet houdt aan de vormvoorschriften, kan dat tot gevolg hebben dat een document als niet ontvangen wordt beschouwd en verder niet in behandeling wordt genomen.

1.15 Biedingsprocedure en beoordeling

Belangstellenden die een bod willen uitbrengen, dienen niet alleen een onherroepelijk bod in te dienen, maar ook een businessplan met een principe-/visieplan en een toelichting op de financiering. Dit plan moet goed onderbouwd zijn en inzicht geven in de toekomstige functie van het pand, de eventuele verbouwing of transformatie en de wijze van financiering.

Alle ingediende voorstellen worden beoordeeld aan de hand van vijf selectiecriteria door een ambtelijke adviescommissie van de Gemeente Doesburg. De beoordelingen van de plannen worden beargumenteerd en vertrouwelijk voorgelegd aan de raadscommissie. Indieners krijgen, desgewenst, de gelegenheid om hun plan te presenteren in de vorm van een pitch.

De biedingen worden beoordeeld op:

1. Beoogde functie en bestemming van het pand
2. Het behoud van de monumentale status
3. Maatschappelijke impact
4. Financiële zekerheid
5. Prijs-kwaliteitsverhouding

Toelichting ad 4:

Vragen die gemeente Doesburg hierbij graag beantwoord zouden willen zien zijn:

- a. op welke wijze de investering die nodig is om het object te transformeren wordt gefinancierd.
- b. of een eventueel financieringsvoorbehoud moet worden gemaakt en om welke reden dit is
- c. aantoonbare en verifieerbare financiële gegoedheid van de bidder.

Indien een bod onder voorbehoud wordt gedaan, moet dit concreet en objectief toetsbaar worden omschreven – bijvoorbeeld een voorbehoud van financiering, een omgevingsvergunning of toestemming van een Raad van Toezicht.

Na de presentaties geeft de raadscommissie haar voorkeur door aan het college. Het college neemt vervolgens een besluit, onder voorbehoud van instemming door de gemeenteraad. De gemeente Doesburg behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om niet te gunnen. Bij gunning wordt een geanonimiseerd proces-verbaal van de biedingen opgesteld en toegezonden aan de bidders.

1.16 Planning verkoopproces

28 maart 2025	: Start verkoop
Vrijdag 18 april 2025	: 1 ^e kijkmoment van 12h00-14h00 (aanmelden via mail)
Vrijdag 2 mei 2025	: 2 ^e kijkmoment van 10h00-12h00 (aanmelden via mail)
Vrijdag 30 mei 2025 16h00	: Einde Biedingsprocedure
Juni 2025	: Gunningsprocedure (periode onder voorbehoud)
Vrijdag 27 juni 2025	: Bekendmaking
Juli 2025	: Teken concept koopovereenkomst
September 2025	: Levering

N.B. de planning is onder voorbehoud.

Er kan van de planning afgeweken worden indien verkopers dat nodig achten. Op de website van Redres staat de actuele planning. Raadpleeg de website www.redres.nl voor de meest actuele informatie.

1.17 Kleine lettertjes

Dit document is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties worden gegeven met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de verstrekte informatie in deze prospectus. De vermelde informatie is van algemene aard en dient uitsluitend ter informatie. Dit document is geen juridisch bindend aanbod, maar een uitnodiging om een onherroepelijk bod uit te brengen. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Dit aanbod is door Redres de Erfgoedexpert BV gedaan in opdracht van de verkoper. De informatieverschaffing, bemiddeling, verkoop en verdere afwikkeling geschieden onder verantwoordelijkheid van de verkoper.

Onderzoeksplicht koper

Tenzij anders vermeld, gelden de volgende algemene voorwaarden: de presentatie is samengesteld op basis van gegevens die door de eigenaar/verkoper zijn verstrekt. De makelaar aanvaardt hiervoor geen enkele aansprakelijkheid. Bieders hebben een eigen onderzoeksplicht en dienen zich zelfstandig, eventueel met bijstand van een deskundige, te vergewissen van de staat van het object en de mogelijkheden binnen het geldende bestemmingsplan en overige regelgeving.

Om die reden biedt verkoper de bidder de gelegenheid het object vóór de koop en vóór de levering te bezichtigen, eventueel samen met een door de bidder ingeschakelde deskundige. De onderzoeksplicht geldt tevens voor de regelgeving van de overheid met betrekking tot het gebruik en de ontwikkelingsmogelijkheden van het object.

Bieders worden nadrukkelijk geadviseerd zich goed te laten informeren over de bouwkundige staat, juridische aspecten en eventuele verplichtingen die bij het object horen. Noch verkoper, noch Redres de Erfgoedexpert BV kan aansprakelijk worden gesteld voor eventuele onjuistheden of omissies in de verstrekte informatie.

2. BIEDINGSVOORWAARDEN

2.1 Algemene voorwaarden

In deze verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

Bieding: de verkoop geschiedt door middel van een vrijwillige gesloten inschrijvingsprocedure. Een bod kan worden uitgebracht door het tijdig indienen van een bieding met biedingsformulier (opgenomen in dit document, hoofdstuk 3) via vendr.nl

VENDR.NL: Biedingsprocedure via Vendr

- Wij verzoeken u om uw bieding via Vendr.nl uit te brengen. Stuur ons een e-mail naar info@redres.nl en wij sturen u de aanmeldpagina van Vendr, waar u een account kunt aanmaken voor dit klantenportaal. Na aanmelding wordt u door ons toegelaten tot het platform en kunt u uw bieding indienen.
- Biedingen die buiten Vendr worden ingediend, worden niet in behandeling genomen.
- Uw bieding moet uiterlijk op **30 mei 2025 voor 16h00** zijn ontvangen.

Aflevering: de feitelijke ter beschikkingstelling van de onroerende zaak.
Voormalig stadhuis van de gemeente Doesburg

Adres object: Roggestraat 2
6981 BJ Doesburg

Philippus Gastelaarsstraat 2
6981 BH Doesburg

Kadaster

Gemeente	: Doesburg
Sectie	: C
Nummer(s)	: 841
Grootte	: 91 m ²
Gemeente	: Doesburg
Sectie	: C
Nummer(s)	: 844
Grootte	: 390 m ²
Gemeente	: Doesburg
Sectie	: C
Nummer(s)	: 845
Grootte	: 76 m ²

Gemeente : Doesburg
Sectie : C
Nummer(s) : 846
Grootte : 390 m²

Gemeente : Doesburg
Sectie : C
Nummer(s) : 2539
Grootte : 101 m²

Verkoper: Gemeente Doesburg

Bezoekadres
Leigraafseweg 8
6983 BP Doesburg

Postadres
Postbus 100
6980 AC Doesburg

Telefoonnummer: 0313 481 313
Vanuit het buitenland: +31 313 481 313
E-mailadres: info@doesburg.nl

Bieder: Degene die biedt op de onroerende zaak.

Aanmeldingsvoorwaarden: Voor een zorgvuldig verloop van deze biedingsprocedure, dienen gegadigden zich te houden aan vormvoorschriften en modellen (formats) zoals die in dit biedboek worden voorgeschreven. Indien een gegadigde zich niet houdt aan de voorschriften, kan dat tot gevolg hebben dat een document als niet ontvangen wordt beschouwd en verder niet in behandeling wordt genomen.

Gunning: De schriftelijke verklaring, gericht aan de winnende Bieder dat deze het winnende bod heeft gedaan. Afgewezen Bidders ontvangen schriftelijk een afwijzing. Er is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Notariskeuze: Notariskeuze voorbehouden aan koper. Kosten van juridische levering zijn voor rekening van koper.

Koopovereenkomst: De koopovereenkomst tussen de verkoper en de Bieder met betrekking tot het object gelegen aan de Roggestraat 2, 6981 BJ en de Philippus Gastelaarsstraat 2, 6981 BH te Doesburg wordt opgesteld door de door verkoper aan te wijzen Notaris.

Notariële akte: De ten overstaan van de Notaris te passeren akte, nodig voor de levering van de eigendom van de onroerende zaak aan de Bieder.

Eigendomsoverdracht:	De juridische overgang van de eigendom van de onroerende zaak door de inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.
Wederpartij:	De Bieder/ inschrijver

2.2 Voorwaarden bij de verkoop via een gesloten vrijwillige inschrijving

Algemene voorwaarden	Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Doesburg zijn van toepassing Vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Doesburg d.d. 15 mei 2018, nr. A2.
Principeplan	Belangstellenden dienen: - Een onherroepelijk en onvoorwaardelijk bod in te dienen. - In een businessplan met ontwerp van de ontwikkeling (maximaal twee A4) aan te geven wat precies de bedoeling is, inclusief een korte functieomschrijving en toelichting. - De wijze van financiering te onderbouwen en een verklaring te overleggen waaruit blijkt dat de financiering gewaarborgd is. Indien er sprake is van een financieringsvoorbehoud, zijn de voorwaarden conform <u>artikel 3.2 en 3.4 – financieringsvoorbehoud van toepassing</u>.
Bieding en verplichtingen	De bieding dient te worden voorzien van een bereidstellingsverklaring van een financiële instelling waaruit blijkt dat deze uiterlijk twee weken voor de geplande leveringsdatum een waarborgsom van 10% van de koopsom zal stellen namens de bieder ten behoeve van de verkoper. Indien sprake is van een bod onder voorbehoud, dient dit concreet en objectief toetsbaar te worden beschreven (bijvoorbeeld onder voorbehoud van financiering, omgevingsvergunning of toestemming van een directie).
Gunning op basis van meer dan prijs	De gemeente Doesburg is niet verplicht de hoogste bieding te accepteren. De uiteindelijke gunning wordt mede gebaseerd op de kwaliteit van het ontwikkelingsplan en de bijdrage aan de ruimtelijke en maatschappelijke doelen van de stad, <u>zie ook paragraaf 1.15 van dit document</u> .
Recht van gunning	De gemeente Doesburg behoudt zich het recht voor om niet over te gaan tot gunning, ongeacht de hoogte van de geboden bedragen.
Beoordeling door selectiecommissie	Een selectiecommissie, bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente en externe deskundigen, beoordeelt de ingediende biedingen op basis van vooraf vastgestelde criteria, waar ondermeer de voorgestelde invulling en haalbaarheid van het plan.

BIBOB-toets	De gemeente Doesburg behoudt zich het recht voor om een BIBOB-onderzoek uit te voeren op de geselecteerde bidder en diens onderneming. Indien uit dit onderzoek bezwaren naar voren komen, kan de gemeente besluiten de verkoop niet te gunnen.
Rechten van verkoper	De verkoper behoudt zich zonder tot enige schadevergoeding verplicht te zijn het recht voor om: ▪ De procedure tussentijds op te schorten of af te breken. ▪ De tijdsplanning te wijzigen. ▪ Niet te gunnen of slechts een deel van het complex te gunnen. ▪ De gunning toe te wijzen aan een andere bidder dan de hoogste. ▪ Geen enkele bieding te accepteren indien deze niet voldoet aan de eisen en wensen zoals omschreven in dit document. Indien de verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken over gunning, wordt aangenomen dat niet is gegund.

2.3 Verplichtingen koper

Verplichting tot indienen omgevingsvergunning

De koper dient binnen 14 maanden na gunning een omgevingsvergunning aan te vragen.

Verplichting tot realisatie

De algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Doesburg zijn als bijlage opgenomen. De koper is verplicht om binnen 18 maanden na verkrijging van de omgevingsvergunning te starten met de herontwikkeling van het pand. Indien hier niet aan wordt voldaan, behoudt de gemeente zich het recht voor om de verkoop te heroverwegen en/of aanvullende voorwaarden te stellen.

Bij eventuele geschillen zijn de algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken van de gemeente Doesburg van toepassing deze is bij de verkoopdocumentatie opgenomen en te downloaden via vendr.nl. Zie in dit verband ook [artikel 2.4 van de algemene inkoopvoorwaarden: aanvraag om een omgevingsvergunning, overdracht en aanvaarding.](#)

Gebruik en exploitatie

De koper mag het pand uitsluitend gebruiken conform het geldende omgevingsplan en eventuele aanvullende afspraken met de gemeente.

Indien de koper het pand een andere functie wil geven dan in het omgevingsplan is toegestaan, dient hiervoor tijdig een aanvraag tot wijziging van de bestemming conform een omgevingsvergunning te worden ingediend.

De koper is verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen en meldingen en dient rekening te houden met de bijbehorende procedures en termijnen. De gemeente behoudt zich het

recht voor om de wijziging te beoordelen op basis van ruimtelijke en maatschappelijke belangen.

Afwijkingen van het geldende omgevingsplan of andere noodzakelijke wijzigingen zijn voor rekening en risico van de bidder.

De gemeente behoudt zich het recht voor om bij doorverkoop binnen vijf jaar na aankoop een terugkoopregeling of anti-speculatiebeding op te nemen.

De koper verplicht zich het pand niet zonder toestemming van de gemeente door te verkopen binnen twee (2) jaar na levering.

De koper dient een bindende afspraak met de gemeente te maken over het definitieve gebruik van het pand binnen zes (6) maanden na eigendomsoverdracht.

2.4 Financiële en juridische aspecten

Leveringscondities	Levering vindt plaats in de huidige staat: "as is, where is". De koper heeft geen aanspraak op schadevergoeding in verband met de staat van het object.
Kosten koper	Alle kosten met betrekking tot de koop, waaronder notariële en overdrachtskosten, zijn voor rekening van de koper.
Onherroepelijkheid van biedingen	Het bod van de bidder heeft een geldigheid van ten minste drie (3) kalendermaanden vanaf de sluitingsdatum van deze biedingsprocedure. Een uitgebracht bod is onherroepelijk en bindend voor de bidder totdat de gemeente een definitieve gunningsbeslissing heeft genomen.
Voorlopige gunning	Verkoper zal, na de beoordeling van de biedingen, de bidders schriftelijk informeren over het voornemen tot gunning. De bidder aan wie gegund zal worden, krijgt een bericht van voorlopige gunning.
Bankgarantie/ waarborgsom	Uiterlijk zes (6) weken voor de leveringsdatum dient een waarborgsom van 10% van de koopsom te zijn voldaan op de door de notaris aangegeven rekening, of dient een bankgarantie te zijn gesteld.
Aansprakelijkheid verkoper	Redres de Erfgoedexpert BV en de verkoper aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor mededelingen of inlichtingen die niet in deze aankondiging of de ontwerp-koopovereenkomst zijn opgenomen.

Aansprakelijkheid bieder

- a. Met het doen van een bod onderwerpt de bieder zich aan alle bepalingen van de verkoop.
- b. De bieder is vanaf het moment van indiening van het inschrijfformulier tot drie (3) maanden na sluiting van de biedingsprocedure onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan zijn bod gebonden. Na definitieve gunning vervalt deze verplichting voor degenen aan wie niet is gegund. Bij voorlopige gunning blijft de bieder gedurende deze periode gebonden.
- c. Indien een bod door meerdere personen wordt uitgebracht, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen.

Biedingskosten

Alle kosten die verband houden met de voorbereiding en deelname aan de bieding zijn voor rekening van de bieder.

Boeteclausule

Indien de bieder om welke reden dan ook het object niet afneemt, wordt een boete van 10% van de koopsom plus eventuele schadevergoedingen in rekening gebracht.

2.5 Clausules in de koopovereenkomst

In de koopovereenkomst worden de volgende clausules opgenomen:

Overmaat en ondermaat

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent geen der partijen enig recht.

In afwijking hiervan komen partijen het volgende overeen: "Er vindt geen verrekening plaats bij een eventuele over- of ondermaat. De oppervlakte van te verkopen object is opgemeten aan de hand van de Meetinstructie, gebaseerd op de NEN 2580-norm. Deze Meetinstructie is bedoeld om op een uniforme wijze de gebruiksoppervlakte te meten, maar sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De opgegeven oppervlakte is een indicatie en de juistheid ervan wordt niet gegarandeerd. Koper is in de gelegenheid gesteld het te verkopen object en het perceel na te meten en heeft hiervan geen gebruik gemaakt. Makelaar noch verkoper aanvaarden enige aansprakelijkheid voor afwijkingen in de opgegeven maten."

Financieringsvoorboud

De koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien:
a. Uiterlijk op [DATUM INVULLEN] koper geen bindend aanbod heeft verkregen van een erkende geldverstrekende bankinstelling voor een hypothecaire geldlening van € [BEDRAG INVULLEN], zegge [BEDRAG IN WOORDEN]. Onder bankinstelling wordt verstaan een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht.

Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen om de hierboven bedoelde financiering te verkrijgen. Indien koper een beroep wil doen op het financieringsvoorbehoud, dient de mededeling hiertoe uiterlijk op de DERDE werkdag na de datum genoemd in de ontbindende voorwaarde door verkoper of diens makelaar te zijn ontvangen. De mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd te geschieden via gangbare communicatiemiddelen.

Onder "goed gedocumenteerd" wordt verstaan dat koper ten minste één schriftelijke afwijzing van een erkende geldverstrekende bankinstelling dient te overleggen aan verkoper of diens makelaar. Daarnaast dient koper bewijsstukken aan te leveren waaruit blijkt dat hij minimaal bij één (1) geldverstrekende instelling een offerte heeft aangevraagd, inclusief het ondertekende aanvraagformulier en de financiële gegevens waarop de aanvraag is gebaseerd. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met de ontbinding.

Onderzoeksplicht koper

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van beschikbare gegevens, is de verstrekte informatie slechts indicatief. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, etc.) zijn deels gebaseerd op mondelinge informatie en historische documentatie. Verkoper heeft naar eer en geweten alle hem bekende gebreken gemeld. Koper heeft echter een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers.

Ouderdomsclausule

"Koper is ervan op de hoogte dat de onroerende zaak ouder is dan 100 jaar en dat deze herontwikkeld of grondig gerenoveerd dient te worden. De onroerende zaak is de laatste jaren niet feitelijk gebruikt. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor zichtbare of verborgen gebreken, inclusief constructieve gebreken of afwijkingen van bouwvoorschriften, vergunningen en bestemmingsplanbepalingen.

Koper koopt het object 'as is, where is' en aanvaardt de onroerende zaak in de huidige staat. Bij het vaststellen van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld de onroerende zaak bouwkundig te laten onderzoeken en heeft hier wel/niet gebruik van gemaakt."

Asbestclausule

Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak is het mogelijk dat er asbesthoudende materialen in het pand aanwezig zijn. Indien koper besluit asbesthoudende materialen te verwijderen, is hij verplicht dit te doen conform de geldende wet- en regelgeving. Koper verklaart met deze regelgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid met betrekking tot de aanwezigheid en verwijdering van asbesthoudende materialen in het object. Indien na oplevering

asbesthoudende materialen worden aangetroffen, komen de saneringskosten voor rekening van koper.

Over- en ondermaat

Er vindt geen verrekening plaats bij een eventuele over- of ondermaat van het perceel en de opstallen. De te verkopen percelen worden door het Kadaster definitief ingemeten en vastgesteld. Koper is voldoende geïnformeerd over de globale kadastrale omvang en perceelgrenzen en heeft kennisgenomen van wat in de koop is inbegrepen.

Verschillen tussen de opgegeven en werkelijke grootte verlenen aan geen der partijen enig recht. Makelaar noch verkoper aanvaarden enige aansprakelijkheid voor afwijkingen in de perceelmaten.

Verklaring Didam-arrest

In verband met het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) verklaart verkoper dat bij het aangaan van de koopovereenkomst is gehandeld conform de door de Hoge Raad gegeven criteria voor het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten door een overheidslichaam. Dit blijkt uit de gehanteerde openbare verkoopprocedure. Verkoper is van mening dat hiermee wordt voldaan aan het vereiste gelijkheidsbeginsel.

Opschortende voorwaarde goedkeuring Gemeente Doesburg

Levering van het verkochte vindt plaats onder de opschortende voorwaarde van prijsinstemming door de Gemeente Doesburg.

Oplevering

Verkoper levert het object leeg en ontruimd op.

3. BIEDINGSFORMULIER

Dit biedingsformulier (hoofdstuk 3) dient in het geheel te worden ingevuld en ondertekend en ingediend volgens de procedure zoals beschreven in paragraaf 3.5.

Biedingsformulier voor de verkoop door middel van een vrijwillig gesloten inschrijving/biedingsprocedure van het voormalige stadhuiscomplex Doesburg met ondergrond en of bijbehorende opstallen gelegen aan de

Roggestraat 2
6981 BJ te Doesburg

en de

Philippus Gastelaarsstraat 2
6981 BH te Doesburg

LET OP: De bieding moet worden uitgebracht via vendr.nl

The logo for 'vendr' is written in a bold, red, lowercase serif font.

De in dit biedboek opgenomen biedingsformulier kunt u gebruiken als leidraad en kan ook als wordbestand worden gedownload via dit portal.

3.1 Contactgegevens Bieder of bidders

Ondergetekende(n),

Bedrijfsnaam :

Vestigingsadres :

KvK nummer :

Rechtsgeldige vertegenwoordiger :

Achternaam :

Voornamen (voluit) :

Nationaliteit :

Geboortedatum :

Geboorteplaats :

Telefoon :

E-mail :

Burgerlijke staat: gehuwd */ ongehuwd* / geregistreerd partner *

Huwelijksgoederenrecht gemeenschap van goederen* / huwelijksvoorwaarden */ n.v.t. *

Samenwonend: ja */ nee *

Hierna (samen) te noemen "**bieder**"

3.2 Bieding kavels/ onderdelen

Biedt / bieden, in totaal een prijs van € (Kosten Koper)

EURO (voluit)

zegge:

Datum overdracht: - - 2025

Voorbehoud financiering: nee /ja *), tot bedrag €

zegge:

Andere voorbeelden:

nee /ja *), te weten:

Let op

- *Levering van het onroerend goed geschiedt altijd op basis van “Kosten Koper”.*
- *Een bod moet altijd worden uitgedrukt in euro's in een absoluut getal, bijvoorbeeld € 150.000 of € 700.000 euro. Biedingen zoals “€ 1.000 euro boven het hoogste bod” zijn niet geldig.*
- *Indiening van uw bieding via www.vendr.nl zie ook **paragraaf 3.6.** Zonder indiening via dit platform is uw bieding niet geldig.*

3.3 Functieomschrijving (principeplan)

Belangstellenden dienen een onherroepelijk bod in te dienen wat de bedoeling is (beknopte omschrijving) met het object (maximaal twee A4) met een korte functieomschrijving en de wijze en onderbouwing van financiering. Een uitgebreider plan mag separaat worden gemaild.

3.5 Indienen van bieding en indieningsvereisten

3.5.1 Indienen biedingen via VENDR.NL

Voor de verkoop van het stadhuiscomplex in Doesburg maken wij gebruik van het platform Vendr.nl. Biedingen dienen uitsluitend via dit platform te worden ingediend. Het biedingsformulier (dit hoofdstuk) dient als bijlage te worden geupload naar Vendr. Procedure voor het uitbrengen van een bieding:

Registratie op Vendr.nl:

1. Stuur een e-mail naar info@redres.nl met het verzoek om toegang tot het biedingsplatform.
2. U ontvangt vervolgens een uitnodiging om een account aan te maken op Vendr.nl.

Toegang tot het biedingsdossier:

Na succesvolle registratie krijgt u toegang tot alle relevante documentatie en informatie over het stadhuiscomplex in Doesburg.

Indienen van uw bieding:

- Log in op uw Vendr-account.
- Ga naar de specifieke pagina van het stadhuiscomplex in Doesburg.
- Vul het digitale biedingsformulier in en voeg eventuele benodigde bijlagen toe.
- Dien uw bieding in vóór de deadline van 30 mei 2025 om 16:00 uur.

Belangrijke aandachtspunten:

- Uitsluitend via Vendr.nl: Biedingen die niet via Vendr.nl worden ingediend, worden niet in behandeling genomen.
- Bevestiging: Na het indienen ontvangt u van vendr.nl per e-mail een bevestiging van uw bieding.
- Voor meer informatie over het biedingsproces kunt u terecht op de website van Vendr of contact opnemen met redres:

Redres de Bouwkunstmakelaar
Witte Kruislaan N°6
1217 AP Hilversum
Telefoon: 035 - 647 08 78
E-mail: info@redres.nl

Deze bieding moet uiterlijk op: **vrijdag 30 mei 2025 voor 16h00** zijn ingediend. Er worden geen uitspraken over de biedingen dan wel de hoogte van de uitgebrachte biedingen gedaan.

- Verkoper maakt uiterlijk **27 juni 2025** bekend of en zo ja aan wie hij voorlopig of definitief gunt. Verkoper zal de gunning aan de desbetreffende Bieder zo spoedig mogelijk in kennis stellen. Indien de verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt hij geacht niet te hebben gegund. Uiterlijk 6 weken voor leveringsdatum dient de waarborgsom zijnde 10% van de overeengekomen koopsom te zijn aanbetaald op de daartoe door de notaris aangegeven bankrekening, dan wel dient de te stellen bankgarantie ad 10% door de notaris te zijn ontvangen, een en ander conform de concept koopovereenkomst.
- De verkoop kan, zolang niet definitief is gegund, steeds en zonder opgave van redenen worden afgelast.

- Gestandsdoeningstermijn. Elke Bieder blijft tot 3 kalendermaanden na de uiterste inschrijfdatum aan zijn bod gebonden, ook al is dit niet het hoogste bod. Een Bieder blijft binnen deze termijn ook aan zijn bod gehouden als reeds een voorlopige gunning aan een andere Bieder heeft plaatsgevonden.
- De Koopovereenkomst komt tot stand door ondertekening van de Koopovereenkomst door Verkoper en Koper.
- Door het doen van een Inschrijving verklaart Bieder zich akkoord met de tekst en inhoud van de dit biedboek en de Algemene Voorwaarden zoals omschreven in dit biedboek. Het is niet toegestaan bij Inschrijving afwijkingen, voorbehouden of aanvullingen hierop op te nemen. In dergelijk geval behoudt de Verkoper zich het recht voor de Inschrijving ongeldig te verklaren. Bidders worden er uitdrukkelijk op gewezen dat de Koopovereenkomst onder meer ontbindingsrechten ten behoeve van de Koper bevat alsmede een ontbindingsbevoegdheid van de Verkoper op straffe van een gefixeerde boete/ schadevergoeding.
- Verkoper zal na het verstrijken van de inschrijvingstermijn de biedingen beoordelen en op basis van de hoogte van de biedingen en de voorwaarden mogelijk een beslissing nemen. Het is ook mogelijk dat er niet gegund wordt.

3.5.2 Deze bieding dient te zijn vergezeld van:

1. indien de Bieder een natuurlijk persoon zal zijn: een kopie van een geldig legitimatiebewijs, (paspoort/ rijbewijs/ Europese identiteitskaart);
2. indien de Bieder een rechtspersoon zal zijn: een zo recent mogelijk uittreksel Kamer van Koophandel, een kopie van de geldende statuten en een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort/rijbewijs/Europese identiteitskaart) van de persoon die namens de rechtspersoon ondertekent.
3. indien de Bieder een onderneming drijft of een rechtspersoon is een kopie van de laatst vastgestelde jaarrekening vereist.

3.5.3 Bereidstellingsverklaring

De inschrijving dient vergezeld te gaan van een bereidstellingsverklaring van een financiële instelling dat deze uiterlijk 6 weken voor de geplande leveringsdatum een bankgarantie voor 10% van de koopsom zal stellen namens Bieder ten behoeve van de Verkoper.

3.6 Overzicht informatie en bijlagen

Bij het volgen van een inschrijvingsprocedure is het vaak lastig om alle kandidaten volledig te informeren. Tegelijkertijd dient de verkoper te voldoen aan diens informatieplicht. Er zijn diverse onderzoeken beschikbaar die betrekking kunnen hebben op het te verkopen object.

Zonder een uitputtende opsomming te geven, bevat dit biedboek alle relevante informatie zoals deze zal gelden tussen partijen. Op de volgende pagina zijn alle bijlagen inzichtelijk gemaakt die onlosmakelijk onderdeel uitmaken van deze biedingsprocedure. Het is mogelijk dat tijdens de biedingsprocedure documenten worden toegevoegd of gewijzigd.

Bijlagen

1. Asbestonderzoek

160906 (OV) Rapport ai type A Philip Gastelaarstraat 2.pdf

2. Bestemmingsplan

Bestemmingsplankaart Roggestraat 2 Doesburg.png

Doesburg Roggestraat 2 artikel 4 Centrum.pdf

NL.IMRO.0221.BPL09002HBI-VA02.pdf

3. Bibob

Formulier_Bibob_RIEC V2 december 2024.pdf

Memo toelichting bij het Bibob-vragenformulier DEF Versie december 2024.pdf

4. Bouwhistorie

Bouwhistorisch onderzoek stadhuis-31-03-2023-01-25.pdf

5. Energielabel en verduurzaming

160216 Energielabel - Stadhuis Doesburg.pdf

160627 EPA-U Rapport - stadhuis.pdf

181211(LJ) Energieconcept Stadhuis Doesburg 1.1.pdf

6. Haalbaarheidsonderzoek

23001-A3-PRESENTATIEBLAD STADHUIS DOESBURG.pdf

Haalbaarheidsonderzoek Stadhuis Doesburg 11-11-2023.pdf

7. Kadaster

Eigendomsinformatie_-_Doesburg_C_841.pdf

Eigendomsinformatie_-_Doesburg_C_844.pdf

Eigendomsinformatie_-_Doesburg_C_845.pdf

Eigendomsinformatie_-_Doesburg_C_846.pdf

Eigendomsinformatie_-_Doesburg_C_2539.pdf

Kadastrale_kaart_-_Doesburg_C_846.pdf

8. MJOP

230203(RK) MJOP Stadhuis Doesburg (Roggestraat 2) v2.0.pdf

230203(RK) Stadhuis Doesburg (Philippus Gastelaarsstraat 2) v2.0.pdf

9. Monumentenwacht

Stadhuis - Koepoortstraat 1

Monumentenwacht - inspectierapport Koepoortstraat 1 - 2023 bijlage.pdf

Monumentenwacht - inspectierapport Koepoortstraat 1 - 2023.pdf

Monumentenwacht - inspectierapport Koepoortstraat 1 - 2024 - 3686.pdf

Monumentenwacht - inspectierapport Koepoortstraat 1 - 2024 bijlage.pdf

Stadhuis - Koepoortstraat 3-5

Monumentenwacht - inspectierapport Koepoortstraat 3-5- 2023.pdf

Monumentenwacht - inspectierapport Koepoortstraat 3-5- 2024 _ 3687.pdf

Stadhuis - Roggestraat 2

Monumentenwacht - inspectierapport Roggestraat 2 - 2023 bijlage.pdf

Monumentenwacht - inspectierapport Roggestraat 2 - 2023.pdf

Monumentenwacht - inspectierapport Roggestraat 2 - 2024 -1660.pdf

Monumentenwacht - inspectierapport Roggestraat 2 - 2024 bijlage.pdf

10. NEN 2580 metingen

200617 Nibag - Rapportage NEN2580 - Philippus Gastelaarsstraat 2 v1.pdf

11. Taxatie

Taxatierapport -Philippus Gastelaarsstraat 2 Doesburg.pdf

12. Tekeningen

0 - Philippus Gastelaarsstraat 2.dwg

1 - Philippus Gastelaarsstraat 2.dwg

2 - Philippus Gastelaarsstraat 2.dwg

3 - Philippus Gastelaarsstraat 2.dwg

HPSC0172.pdf

HPSC0173.pdf

HPSC0174.pdf

HPSC0175.pdf

HPSC0176.pdf

HPSC0177.pdf

HPSC0178.pdf

HPSC0179.pdf

K - Philippus Gastelaarsstraat 2.dwg

Disclaimer:

Dit biedboek is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten worden ontleend aan de hierin opgenomen informatie. Eventuele wijzigingen of aanvullingen in de documentatie kunnen plaatsvinden gedurende de biedingsprocedure. Het is de verantwoordelijkheid van de inschrijver om zich hiervan op de hoogte te stellen.

3.7 Ondertekening

Voor goed gelezen en uitdrukkelijk akkoord bevonden.

Bieder verklaart het biedboek (dit document bestaande uit hoofdstuk 1 tot en met 3 inclusief bijlagen te hebben ontvangen en nadrukkelijk van de inhoud kennis te hebben genomen. Door ondertekening van dit biedingsformulier verklaart de inschrijver / bieder bekend te zijn en akkoord te gaan met deze biedingsvoorwaarden (hoofdstuk 2) van deze Vrijwillige Gesloten Inschrijving.

De gestandsdoeningstermijn van de bieding is 3 maanden, gerekend vanaf uiterste indieningsdatum.

Aldus naar waarheid ingevuld:

Getekend te:
(plaats)

op
(datum)

Handtekening:
.....

Handtekening:

Naam:

Naam:

Dit inschrijfformulier (Hoofdstuk 4) dient in het geheel te worden ingevuld, ondertekend op deze pagina en ingediend volgens de procedure via vendr.nl zoals beschreven in paragraaf 3.5.

Denkt u aan het meezenden van de bijlagen? Nadrukkelijk geldt dat niet tijdige ontvangst van dit inschrijfbiljet geheel voor risico van de Bieder komt!

NB: het is niet mogelijk het object separaat te bezichtigen buiten de genoemde open dagen.

OVER REDRES.

Redres is de grootste monumentenmakelaar van Nederland. Wij verkopen unieke huizen, gebouwen, stulpjes, objecten of plekken met een bijzondere geschiedenis, een markant verhaal, of uniek karakter. Groot of klein-dat maakt niet uit. Met onze liefde voor erfgoed, bouwkunst, vintage en architectuur, ons landelijke bereik heeft Redres de Bouwkunstmakelaar het grootste en mooiste podium in Nederland op het gebied van bijzonder en cultureel vastgoed.

De grote gemene deler van onze verzameling is dat onze objecten stuk voor stuk bijzonder zijn. Het gaat immers om de inhoud, het verhaal en achtergronden van de prachtige projecten. Dát maakt de collectie objecten in onze unieke bouwkunstgalerie exclusief en niet primair de hoogte van het prijskaartje. Een galerie verkoopt kunst, redres verkoopt bouwkunst!

Sinds 2003

Redres de Bouwkunstmakelaar is met haar bijzondere aanbod de grootste erfgoedmakelaar van Nederland. Redres werd opgericht in 2003 en bestaat uit een enthousiast team dat onder de bezielende leiding staat van ir. Jan-Willem Andriessen (bouwjaar 1971). Met zijn grote liefde voor bijzondere architectuur en monumentaal erfgoed heeft hij sindsdien gebouwd aan een eigen bouwkunstgalerie met het mooiste podium van Nederland voor bijzondere en uitzonderlijke objecten.



Voor liefhebbers van unieke objecten is Redres de Bouwkunstmakelaar hét adres in Nederland. Redres staat voor de succesvolle verkoop van specifieke objecten. Uw doelgroep klopt letterlijk dagelijks bij ons aan. Met ons unieke aanbod, onze zoekersdatabase, onze marketingtechnieken en schat aan ervaring, leiden wij u hoogstpersoonlijk naar die ene, ideale koper. Wij werken daarbij transparant, integer, onafhankelijk en professioneel, en zijn actief in heel Nederland. Wij hebben een brede particuliere, maar ook zakelijke vastgoedachtergrond in huis, variërend van:

- makelaardij
- vastgoedmarketing
- vastgoedpresentaties (fotografie, video en drone)
- architectuur, bouwkunst en bouwhistorie
- bouwkunde
- projectontwikkeling
- bouwmanagement
- nalatenschappen
- waardebeoordelingen

Ons unieke concept speelt duidelijk in op een specifieke doelgroep in de markt. Architectuur- en erfgoedliefhebbers, mensen die anders willen wonen of werken dan de goegemeente, en mensen die op zoek zijn naar hun woondroom kunnen naar hartenlust rondstruinen in ons aanbod. Ons aanbod is bekend bij alle relevante beleggers en (her)ontwikkelaars in Nederland. Redres onderscheidt zich van reguliere makelaars. Niet alleen door onze focus op bouwkunst, ons grote landelijke netwerk en de uitstekende contacten met monumentenzorgers (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, monumentenambtenaren, Restauratiefonds en erfgoed specialisten), Nationale Monumenten organisatie, Nationaal Monumentenportaal, maar vooral door onze persoonlijke aanpak.

Optimaal online bereik

Dankzij onze eigen website redres.nl kunnen wij onze activiteiten, en ons uitzonderlijke aanbod, onder de aandacht brengen van vele duizenden bezoekers per maand. Het is dé digitale hotspot voor liefhebbers die op zoek zijn naar bijzonder erfgoed. Daarnaast hebben we een database met adressen van diverse geïnteresseerden. Uiteraard maken we, naast onze eigen website, gebruik van de reguliere verkoopkanalen zoals bijvoorbeeld:

- funda.nl
- fundainbusiness.nl
- nationaalmonumentenportaal.nl



NMo
Monumenten
Makelaar

Door deze werkwijze ontstaat het beste van twee werelden, voor zowel de eigenaar van het erfgoed, de prospect en het object zelf. Zo realiseren wij de optimale opbrengstwaarde voor u.

