

DE WATERTOREN AAN DE SOPHIALAAN 31 IN BAARN

COLOFON

EIGENAAR

BOEi

POSTBUS 15, 3870 DA HOEVELAKEN

T 033 253 9535

F 033 253 1142

INFO@HET-ERFGOED.NL

HET-ERFGOED.NL



HET ERFGOED IS EEN INITIATIEF VAN BOEi. VIA HET ERFGOED WORDEN BIJZONDERE INDUSTRIËLE GEBOUWEN AANGEBODEN VOOR EEN NIEUWE BESTEMMING.

PRODUCTIE REALISATIE

UPPERDOG COMMUNICATIE, HETEREN

BASIS ONTWERP

BUREAU MIJNHEER, AMSTERDAM

OPMAAK

GAW ONTWERP + COMMUNICATIE, WAGENINGEN

INHOUD

1. INLEIDING	3
2. OMSCHRIJVING OBJECT	3
LIGGING - DE TOREN - GESCHIEDENIS - ONTWERP- BESTEMMINGSPLAN - RIJKSMONUMENT - RESTAURATIE EN ONDERHOUD - SUBSIDIE EN FISCALE INFORMATIE - BODEM- EN ASBESTONDERZOEK - HAALBAARHEIDSONDERZOEK BOEi - KENMERKEN	
3. VERKOOPPROCEDURE EN VOORWAARDEN	6
VERKOOP PER INSCHRIJVING - VERKOOPPROCES VOORBEHOUD - NIET-OVERDRAAGBAARHEID RECHTEN - BESTEMMING - MILIEU - VOORWAARDEN EN BEPALINGEN VAN DE VERKOOP	

NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN OVERGENOMEN,
VERMENIGVULDIGD OF GEREPRODUCEERD ZONDER TOESTEMMING VAN
BOEi. DEZE UITGAVE IS MET DE GROOTST MOGELIJKE ZORGVULDIGHEID
SAMENGESTELD. BOEi KAN GEEN AANSPRAKELIJKHEID AANVAARDEN
VOOR DE JUISTHEID EN VOLLEDIGHEID VAN ALLE IN DEZE UITGAVE
OPGENOMEN TEKSTEN EN BEELDEN.



1. INLEIDING

De Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed B.V. ("BOEi"), gevestigd te Hoewelaken, is eigenaar van de watertoren gelegen te Baarn. BOEi heeft besloten dit object te verkopen bij openbare inschrijving. In deze verkoopbrochure vindt u een nadere omschrijving van het te verkopen object en een toelichting op de verkoopprocedure en voorwaarden. Naast deze brochure is door BOEi ten behoeve van de verkoop een omschrijving van de verkoopprocedure beschikbaar gesteld, een concept koopovereenkomst met bijlagen en een inschrijfformulier.

De informatie in deze verkoopbrochure is uitsluitend bedoeld om gegadigden in de gelegenheid te stellen onderzoek te (laten) doen naar de juistheid en de volledigheid daarvan. De beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens, als opgenomen in deze brochure, zijn op basis van de thans bekende gegevens naar beste weten en kunnen verstrekt.

2. OMSCHRIJVING OBJECT

Ligging

De unieke, karakteristieke watertoren van Baarn is gelegen aan de Sophialaan 31 in het Wilhelminapark in de directe omgeving van het centrum, het NS-station, scholen en wandelbossen. De Sophialaan is een lange gebogen laan in het Wilhelminapark. Deze nog gedeeltelijk met klinkers verharde laan hoort bij de lanen die vanaf het station in een waaierpatroon werden aangelegd. De laan is voornamelijk bebouwd met vrijstaande en dubbele villa's en landhuizen uit de periode 1900-1960. Een opvallend element in het geheel is de watertoren. De laan is genoemd naar Koningin Sophia, prinses van Württemberg (1818-1877), eerste echtgenote van Koning Willem III. (Bron: Baarn, geschiedenis en architectuur.)

De toren

De watertoren uit omstreeks 1903 heeft een diameter van circa 10 meter op de begane grond en een hoogte van circa 29 meter. Dit industrieel erfgoed is gelegen op een royaal perceel van circa 1.042 m² oppervlak met een ontsluiting aan de Sophialaan. De oriëntatie van de voortuin is op het noorden en de achtertuin op het zuiden. Direct aangrenzend aan de tuin staat een nutsgebouw op eigen perceel, waarvoor op het te verkopen perceel een opstalrecht rust (zie de bijlage met kadastrale gegevens).





RUIMTE



De watertoren met een bruto vloeroppervlak van circa 250 m² is gebouwd van baksteen en voorzien van natuurstenen elementen. De entree van de watertoren bestaat uit een dubbele houten deur met ramen, waardoor je de begane grond betreedt. In deze open ruimte is de houten trap aanwezig naar de eerste verdieping. De eerste verdieping is een open hoge ruimte voorzien van ramen, houten vloer en balken plafond en houten trap naar de tweede verdieping. De tweede verdieping is vergelijkbaar met de eerste verdieping. De derde verdieping is voorzien van ramen, een gemetseld gewelvenplafond en trap naar de vierde verdieping. De lehzolder is de vierde verdieping. De vloer is van gemetselde bakstenen en voorzien van betonachtige afwerking. Op de lehzolder kijkt u tegen de onderzijde van het bassin met een inhoud van circa 500 kubieke meter. De hoofdwatertoevoeren zijn in het zicht en lopen van

onder naar boven door de watertoren. Het gebouw is niet meer in gebruik als watertoren.

Vanaf de lehzolder kunt u met een trap omhoog om uiteindelijk langs het bassin te lopen. Hier zijn grote ramen aanwezig, die een panoramisch uitzicht over Baarn bieden. Het dak is vervolgens via een luik te bereiken. In het gebouw is een verlichtingsinstallatie aanwezig en op het gebouw een bliksemafleider. Daarnaast is er een aansluiting voor water. Verder zijn er geen installaties in het gebouw. Indicatieve tekeningen van de watertoren zijn te vinden als bijlage.

Geschiedenis

De watertoren is in 1903 gebouwd naar ontwerp en in opdracht van de Utrechtse Waterleiding Maatschappij. Deze maatschappij kwam voort uit de in Luik gevestigde Compagnie Générale des Conduites d'Eau, die opdracht tot aanleg, financiering en exploitatie van de stadswatertoevoeren in de Utrecht en omstreken wist te verkrijgen. De maatschappij werd in 1889 omgedoopt tot de 'Utrechtsche Waterleiding Maatschappij' (UWM). Door de neorenaissance bouwstijl vertoont de toren verwantschap met de door de UWM gebouwde watertorens van Utrecht (Heuveloord en Lauwershof) en Zeist.

Ontwerp

De watertoren aan de Sophialaan heeft een cirkelvormige plattegrond en bestaat uit een zich verjongende toren met uitgekraagde reservoirbekroning volgens het Intze-type. De vensters hebben natuurstenen boven- en onderdorpels. De toren is 29 meter hoog en heeft aan de voet een doorsnede van 10 meter.

De toren is opgetrokken in kruisverband en heeft drie geledingen. De eerste geleding, afgesloten met siermetselwerk tussen cordonlijsten, bevat de entree in een licht vooruitstekend portaal, bekroond door een timpaan met pinakel. De houten dubbele deur met halfroond bovenlicht wordt omgeven door siermetselwerk en natuurstenen aanzet-, sluitstenen en banden. Boven de ingang is een natuurstenen plaat aan te treffen met de tekst 'Utrechtsche Waterleiding Maatschappij'.

De tweede geleding, de torenschacht, bevat een aantal smalle schuifvensters. De geleding is bovenaan versierd met een boogfries met natuurstenen aanzet-, sluitstenen en consoles.

De derde geleding omvat het reservoirgedeelte. De uitkraging bestaat uit siermetselwerk tussen profielijzers. De gevel bevat een aantal op regelmatige afstand van elkaar geplaatste smalle vensters, waartussen sierankers zijn aangebracht. Ook deze

geleding is afgewerkt met een boogfries met natuurstenen accenten. Er boven bevindt zich een cordonlijst waarop de met lijsten afgewerkte kantelen zijn geplaatst. Het kanteel aan de straatzijde is iets hoger en bevat een smeedijzeren windvaan met het jaartal 1903. Het interieur is oorspronkelijk. De toren bevat een ijzeren Intze I-reservoir met een inhoud van 500 m³.

De watertoren te Baarn uit 1903 is van architectuur-historisch belang als gaaf bewaard voorbeeld van een watertoren met neorenaissance stijl invloeden en van belang vanwege de techniek en constructie door het reservoir van het Intze-type in een uitkragend reservoirgedeelte. De toren is van cultuurhistorisch belang als nog functionerende toren van de eerste generatie watertorens van de UWM. Het gebouw is van stedenbouwkundige waarde door de ligging op een hoog punt in de gemeente.

(Bron: monumentenregister)

Bestemmingsplan

De bestemming van de watertoren is in het bestemmingsplan 'Amaliapark – Transvaal' van de gemeente Baarn als volgt omschreven (zie ook de bijlagen):

De op de plankaart voor **BEDRIJF - NUT** aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, tuinen, erven, parkeervoorzieningen en terreinen.

Indien men de watertoren wil gebruiken voor een andere bestemming dan in het bestemmingsplan is voorgeschreven, is een bestemmingsplanwijziging nodig. De gemeente is hiervoor de bevoegde instantie. De gemeente Baarn heeft in het verleden onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van het wijzigen van de bestemming (zie bijlage) en heeft tevens in een brief aangegeven hoe zij tegenover het wijzigen van de bestemming staat. Deze brief vindt u in de bijlagen.

Rijksmonument

Het gebouw is in 1999 aangewezen als Rijksmonument en staat geregistreerd onder het monumentnummer: 511733.

Restauratie en onderhoud

De watertoren is omstreeks 2004 gerestaureerd en verkeert in goede staat van onderhoud. Het bestek dat als leidraad heeft gediend voor de restauratie is te vinden in de bijlagen.

Subsidie en fiscale informatie

Om rijksmonumenten in stand te houden is er het Besluit rijkssubsidieëring instandhouding monumenten: Brim. De overheid komt met deze regeling monumenteigenaren financieel tegemoet. Hiermee kunnen zij hun monument sober en planmatig onderhouden. Komt u in aanmerking voor subsidie? Dan kunt u kiezen voor een lening of voor subsidie. Kijk voor meer informatie op: www.monumenten.nl/kennisbank/financiering/rijksmonumenten.

Als Nederlands belastingplichtige eigenaar van een rijksmonument kunt u de kosten voor het onderhoud aan uw pand fiscaal verrekenen met uw inkomen. Aan deze persoonsgebonden aftrek zijn wel een aantal voorwaarden verbonden. Kijk voor meer informatie op: www.monumenten.nl/kennisbank/financiering/rijksmonumenten/fiscale-informatie.

Bodem- en asbestonderzoek

In het verleden is onderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid van de locatie, waarvan de uitkomsten staan in het rapport van Econsultancy d.d. 23 mei 2011 (zie bijlagen). In het verleden is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van asbest in de watertoren, waarvan de uitkomsten staan omschreven in het rapport van adviesbureau van de Poel d.d. 27 april 2011. Dit rapport is eveneens opgenomen als bijlage.

Haalbaarheidsonderzoek BOEi

Zodra de levering van de watertoren aan de koper heeft plaatsgevonden, zal BOEi een haalbaarheidsonderzoek uitvoeren naar het door koper voorgestelde plan. BOEi zal hiervoor een architect en eventueel andere adviseurs aanwijzen en inschakelen. Het haalbaarheidsonderzoek zal bestaan uit een nadere uitwerking van het plan van de koper eventueel tot en met de vergunningsaanvraag, een en ander afhankelijk van het beschikbare budget. Het budget voor het haalbaarheidsonderzoek is € 15.000 en wordt door BOEi ter beschikking gesteld, bewaakt en ingezet. Het is niet mogelijk om af te zien van dit haalbaarheidsonderzoek of het budget of een deel van het budget op te eisen.

Kenmerken

Bouwjaar	: circa 1903
Perceeloppervlak	: circa 1.042 m ²
Oppervlak	: circa 250 m ² bruto vloeroppervlak (BVO) excl. lekzolder (50m ² BVO)
Hoogte	: circa 29 meter
Waterreservoir	: circa 500 m ³
Huidig gebruik	: Nutsvoorziening (buiten gebruik)
Monumentennr.	: 511733
Architect	: Utrechtse Waterleiding Mij
Kadastraal	: Gemeente Baarn, sectie K, nr. 1969
Oppervlak	: 10 a 42 ca

3. VERKOOPPROCEDURE & VOORWAARDEN

Verkoop per inschrijving

De Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed B.V. ("BOEi"), gevestigd te Hoevelaken, is eigenaar van de watertoren gelegen te Baarn. BOEi heeft besloten tot verkoop van dit, in de verkoopbrochure nader omschreven, vastgoed over te gaan. BOEi heeft gekozen voor een verkoop bij openbare inschrijving. In dit document beschrijven wij de verkoopprocedure en de voorwaarden waaronder een verkoop zal plaatsvinden.

Aan gegadigden is verstrekt:

- een verkoopbrochure bevattende informatie over de essentialia van de onroerende zaak, inclusief deze omschrijving van de verkoopprocedure en voorwaarden,
- een concept koopovereenkomst met bijlagen, en
- een inschrijfformulier.

Het aanbieden van deze vrijblijvende informatie laat onverlet de onderzoeksplicht die op kandidaatkopers rust. Gegadigde kan zich nimmer jegens BOEi beroepen op de onjuistheid of onvolledigheid van de



informatie, noch dat hij niet voldoende in de gelegenheid is gesteld om zich te vergewissen van de juistheid en volledigheid van de verstrekte informatie, noch dat hij niet in de gelegenheid is geweest enig ander onderzoek te verrichten.

Deze informatie betreft geen aanbod, maar een vrijblijvende uitnodiging tot het doen van een bod. Aan (een uitnodiging tot) deelname aan het verkoopproces kan gegadigde geen rechten ontlenen, ook niet op het voeren van enige onderhandeling met BOEi.

Verkoopproces

Geïnteresseerden wordt verzocht om een bieding uit te brengen op de onroerende zaak. De bieding zal vergezeld moeten gaan van aanvullende informatie ten aanzien van de entiteit van de koper, de beoogde toekomstige bestemming van het object en de tijdsplanning.

BOEi zal aan de hand van de ontvangen biedingen het verdere proces bepalen. BOEi kan het bod van een gegadigde accepteren of bijvoorbeeld besluiten met één of meer geïnteresseerden (al dan niet gelijktijdige) onderhandelingen te voeren. BOEi kan ook besluiten niet tot verkoop over te gaan. Dit zal voor geen van de inschrijvers tot enig recht op (schade)vergoeding kunnen leiden.

Als BOEi ervoor kiest te onderhandelen en de onderhandelingen tussen een geïnteresseerde en BOEi tot een onderhandelingsresultaat leiden, zal BOEi zich beraden over het aangaan van de koopovereenkomst. Als BOEi aan een geïnteresseerde schriftelijk mededeelt zijn bod te aanvaarden of een overeenkomst op basis van het bereikte onderhandelingsresultaat aan te willen gaan, zal geïnteresseerde meewerken aan het binnen 10 werkdagen na dagtekening van deze schriftelijke mededeling tot ondertekening van de koopovereenkomst overgaan.

Geïnteresseerde verplicht zich zowel zijn bod als een eventueel onderhandelingsresultaat gedurende drie maanden gestand te doen.

Voorbehoud

Dit verkoopproces, daaruit (eventueel) voortvloeiende verplichtingen en/of overeenkomsten worden aangegaan onder het voorbehoud van goedkeuring van de Raad van Commissarissen van BOEi. Uitsluitend BOEi kan deze voorwaarde inroepen, zonder dat dit kan leiden tot enige aanspraak en/of vergoeding, daaronder begrepen eventuele schadevergoedingen.



HISTORISCH

Niet-overdraagbaarheid rechten

Eventueel voor de gegadigde uit dit verkoopproces voortvloeiende rechten en een eventueel tussen BOEi en gegadigde gesloten koopovereenkomst zijn niet overdraagbaar. BOEi is niet gehouden mee te werken aan levering van de onroerende zaak aan een ander dan waarmee zij de koopovereenkomst mocht sluiten.

Bestemming

Voor de onroerende zaak is het bestemmingsplan 'Amaliapark - Transvaal' van toepassing. Op basis van dit bestemmingsplan heeft de onroerende zaak de bestemming 'Bedrijf-Nut'. Voordat tot realisatie van een andere bestemming kan worden gekomen zal ondermeer een bestemmingsplanprocedure moeten worden gevolgd

Het object is bovendien aangewezen als Rijksmonument met alle beperkingen van dien. BOEi hecht grote waarde aan de (toekomstige) uitstraling en het behoud van de watertoren. Ook de relatie met de omgeving en de inrichting van het gebied om de toren is van belang. BOEi verneemt bij een eventuele bieding graag de plannen hieromtrent. Het ingediende plan zal worden meegewogen in de uiteindelijke gunning.

De koper is verplicht mee te werken aan een door

BOEi na levering uit te voeren haalbaarheids-onderzoek. In de koopovereenkomst zal naast deze verplichting, ook de verplichting tot realisatie van het ingediende plan worden opgenomen.

Het zal koper niet zijn toegestaan de watertoren binnen 5 jaar na verkrijging te vervreemden.

Milieu

BOEi heeft zowel een bodemonderzoek als een asbestinventarisatie laten uitvoeren. De rapporten zijn als bijlage bij de concept koopovereenkomst gevoegd. In de concept koopovereenkomst verklaart koper de onroerende zaak te aanvaarden in de huidige staat, ook voor wat betreft de milieukwaliteit. BOEi aanvaardt geen aansprakelijkheid ten aanzien van het (toch) aanwezig zijn van milieuverontreinigende en daarmee gebruiksbepalende stoffen in bodem en/of object.

Voorwaarden en bepalingen van de verkoop

Door het uitbrengen van een bieding met gebruik making van het Inschrijfformulier aanvaardt gegadigde alle door BOEi in de door haar verstrekte informatie gestelde voorwaarden inclusief de bepalingen van de concept koopovereenkomst.



BOEi is opgezet door een aantal aandeelhouders: Bouwfonds ontwikkeling, AM Wonen, NS Stations, Dudok Wonen, Vesteda, Triodos Ventures, Oranje Fonds, VolkerWessels en de Bank Nederlandse gemeenten. BOEi is een non-profitorganisatie die zich bezig houdt met de herbestemming van industriële en utilitaire (rijks) monumenten. Zij doet dit vanuit verschillende invalshoeken: als investeerder, als ontwikkelaar maar ook als adviseur.

BOEi werkt volgens de stadsherstelformule: onderzoek de haalbaarheid van herbestemming, voorkom verval, zoek er een passende (economische) gebruiker bij, koop het pand of complex en restaureer het, zodat het gebouw of complex behouden blijft.

BOEi is als organisatie zonder winst oogmerk zeer actief in het werven van fondsen en subsidies.

Restauraties en herbestemming worden gefinancierd uit gestort aandelenkapitaal, laagrentende en marktconforme leningen, subsidies en eenmalige bijdragen. BOEi weet goed de weg in "monumentenland". Zij heeft goede relaties met ervaren architecten, restaurerende aannemers, maar ook met particuliere organisaties die zich inzetten voor het behoud van potentiële monumenten. Daarnaast weet BOEi met gebruikers de slag te maken om tot haalbare plannen te komen.

