



Datum 7 oktober 2022

Onderwerp Besluit Woo-verzoek

Behandeld door 

Ons kenmerk Z22-6636 / D22-33893

Uw kenmerk

Bijlagen 2

Geachte 

Op 9 september 2022 heeft u een verzoek op grond van de Wet open overheid (Woo) ingediend. In dit verzoek vraagt u om het huurcontract dat Staatsbosbeheer heeft afgesloten met de eigenaar van 'De Droomfabriek' en de gebruiksvoorwaarden die aan de huurder zijn opgelegd. Ik heb de ontvangst van uw verzoek per brief van 14 september 2022 bevestigd.

Op 20 september 2022 heb ik een derde-belanghebbende om zijn zienswijze gevraagd, volgens art. 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Ik heb u hiervan op de hoogte gesteld en u laten weten dat de termijn niet verder liep, totdat de zienswijzen kenbaar waren gemaakt. De belanghebbende heeft aangegeven geen problemen te hebben met openbaarmaking.

Uw Woo-verzoek

Het moment waarop u uw verzoek heeft gedaan, heeft gevolgen voor de welke documenten zijn gezocht. Een Woo-verzoek kan nooit gaan over documenten die na het opsturen van uw verzoek zijn geschreven.¹ Dit houdt in dat documenten die later zijn gemaakt dan de datum van uw verzoek, 9 september 2022, niet zijn meegenomen bij de behandeling van uw Woo-verzoek.

Resultaten onderzoek

Ik heb uitgebreid onderzoek gedaan of Staatsbosbeheer de documenten heeft waarop uw informatieverzoek betrekking heeft. Ik heb hiervoor het (digitaal) archief, de systemen en de betrokken collega's geraadpleegd.

Ik heb één documenten gevonden. Dit betreft de huurovereenkomst. Ik heb geen gebruiksvoorwaarden aangetroffen.

¹ ECLI:NL:RVS:2015:623

Financiële/economische belang Staatsbosbeheer, art. 5.1, lid 2 sub b, Woo

Op grond van artikel 5.1, tweede lid, aanhef en sub b, Woo wordt financiële/economische informatie niet openbaar gemaakt als het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van Staatsbosbeheer. Bij bepaalde passages uit het document komt het financiële/economische belang in het geding. Dit betreft de huurprijs. Openbaarmaking van deze bedragen zou de onderhandelingspositie van Staatsbosbeheer in de toekomst kunnen verslechteren. Ik ben van mening dat dit belang zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid omdat het openbaar maken van de huurprijs negatieve gevolgen kan hebben bij toekomstige onderhandelingen over verhuur tussen Staatsbosbeheer en derden, omdat derden dan weten wat voor huurprijs Staatsbosbeheer hanteert. Deze gegevens worden daarom niet openbaar gemaakt op grond van art. 5.1, lid 2 sub b, Woo.

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, art. 5.1, lid 2 sub e, Woo

De documenten die vallen onder uw verzoek bevatten persoonsgegevens. Deze persoonsgegevens worden op grond van artikel 5.1, tweede lid, aanhef en sub e, Woo niet openbaargemaakt als het belang daarvan niet opweegt tegen het belang van de bescherming van de persoonlijke levenssfeer. In de documenten staan namen, parafen en handtekeningen. Van openbaarmaking hiervan wordt, in lijn met vaste rechtspraak, meestal afgezien.² Namen van personen die in hun functie in de openbaarheid treden worden wel openbaar gemaakt.

Besluit

Onder uw Woo-verzoek valt één document. Ik heb besloten tegemoet te komen aan uw verzoek en de documenten (deels) openbaar te maken. In de bijlage bij dit besluit treft u het document en een overzicht aan. Ik heb voor de duidelijkheid de bijlage genummerd. Het nummer op het overzicht komt overeen met het nummer op het document.

Ik heb de in de bijgevoegde stukken vermelde persoonsgegevens (deels) onleesbaar gemaakt. Voor de motivering verwijs ik u naar de overwegingen. Per onleesbaar gemaakt onderdeel is zichtbaar op basis waarvan de informatie niet openbaar wordt gemaakt.

Rechtsmiddelen


Indien u het met dit besluit niet eens bent, kunt u binnen zes weken na verzending van dit besluit schriftelijk bezwaar maken. Ook een andere belanghebbende kan tegen dit besluit bezwaar maken. Het bezwaarschrift kan worden gestuurd aan de Directeur Staatsbosbeheer, Postbus 2, 3800 AA Amersfoort. U kan uw bezwaarschrift ook per mail versturen naar info@staatsbosbeheer.nl. U wordt verzocht een afschrift van dit besluit bij het bezwaarschrift te voegen.

² ECLI:NL:RVS:2018:321

Een bezwaarschrift moet zijn ondertekend en bevat tenminste:

- uw naam en adres;
- een datum;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de redenen waarom u het niet eens bent met het besluit.

Het niet voldoen aan deze eisen kan leiden tot niet-ontvankelijkheid van het bezwaarschrift. Dat betekent dat uw bezwaar niet inhoudelijk wordt behandeld.

Als u nog vragen hebt dan kunt u contact opnemen met  via Woo@staatsbosbeheer.nl.

Met vriendelijke groet,
de directeur Staatsbosbeheer, namens deze,



drs. B.A. Revis
directeur Terreinbeheer & Ontwikkeling

Nummer	Naam / Kernwoorden	d.d. document	Openbaar gemaakt?
Z22-6636-1	Huurovereenkomst bedrijfsruimte	1-1-2011	Ja, deels

Z22-6636-1.pdf (1)

133317

Origineel exemplaar

Staatsbosbeheer regio Oost

Bezoekadres: Binnensingel 3, 7411 PL Deventer

Postadres: Postbus 6, 7400 AA Deventer

Telefoon: 0570-747100

Fax: 0570-747111

Bankrekeningnummer: 316189766

Objectnaam: **Gebouw C Radio Kootwijk**

Relatienummer: 38452

Contractnummer: 133317

Versienummer contract: 4.2.ct.3.06.1

Art. 5.1. lid 2 sub e Woo



Art. 5.1. lid 2 sub e Woo

Huurovereenkomst bedrijfsruimte

overige gebouwde onroerende zaken, 7:230a BW

*Bekals per jaar
af kwartaal
niet duidelijk
Afliep/verleng*

De ondergetekenden:

1. Staatsbosbeheer, publiekrechtelijke rechtspersoon op grond van de Wet van 11 september 1997, Stb. 1997, 514, (Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer), vertegenwoordigd door ir. P. Winterman, directeur Staatsbosbeheer regio Oost,

hierna te noemen: 'verhuurder'

en:

2. Markies van Karabas BV, gevestigd te Zutphen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08128578, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door **Art. 5.1. lid 2**, wonende te Zutphen
3. YA! BV, gevestigd te Bussum, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32104385, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door **Art. 5.1. lid**, wonende te Bussum
4. Navigatio BV, gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34213828, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door **Art. 5.1.**, wonende te Amsterdam
5. Witte Beer BV, gevestigd te Bussum, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32121361, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door **Art. 5.1. lid**, wonende te Bussum

In gezamenlijkheid rechtsgeldig vertegenwoordigers van de maatschap De Droomfabriek, gevestigd te Radio Kootwijk, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 51583895

hierna te noemen: 'huurder'

verhuurder en huurder gezamenlijk hierna ook aan te duiden als 'partijen',

Komen het navolgende overeen:

Art. 5.1. lid 2 sub e Woo

Verhuurder verhuurt aan huurder, die in huur aanneemt de bedrijfsruimte Kortegolf Zendgebouw C, staande en gelegen aan Burehul 1 te 7348 BA Radio Kootwijk, (inclusief 5 parkeerplaatsen) ter grootte van ca. 460 m², een en ander zoals aangegeven op de aan deze huurovereenkomst gehechte en daarvan deel uit makende tekening en/of omschrijving (bijlage), hierna te noemen: "het gehuurde".

Het gehuurde bevindt zich of is onderdeel van het perceel/de percelen, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie(s) AE, nummer 152 en is gearceerd aangegeven op de als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende kadastrale kaart.

De huur en verhuur omvat tevens het (mede)gebruik door huurder van de navolgende gemeenschappelijke ruimten/centrale voorzieningen en voor algemeen gebruik bestemde faciliteiten: gebruik van een nog aan te leggen centrale parkeervoorziening achter gebouw H (Hotel) die zodra beschikbaar zal worden gebruikt t.b.v. parkeren cursisten Droomfabriek. Een vervoersconcept t.b.v. verplaatsen cursisten van en naar gebouw C zal nader in onderling overleg worden uitgewerkt vóór dat het centraal parkeerbeleid van kracht wordt.

Op deze overeenkomst zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

Artikel 1. Bestemming

Het gehuurde is bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte en voor het verzorgen van opleidingen en daarmee verbandhoudende activiteiten, enkel in samenhang met elkaar.

Omschrijving activiteit: De Droomfabriek is een organisatie-, trainings- en adviesbureau voor de begeleiding van veranderingsprocessen, voor coaching en training en alle daarmee samenhangende advisering en activiteiten.

Artikel 2. Duur, verlenging, opzegging

1. Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 januari 2011 en derhalve eindigende op 31 december 2015.
2. De in lid 1 genoemde huurperiode zal telkens automatisch met 5 jaar worden verlengd, tenzij één der partijen de huurovereenkomst per deurwaardersexploot of bij aangetekende brief met inachtneming van een opzegtermijn van twaalf maanden voor afloop van een huurperiode opzegt.
3. Indien huurder na het einde van de huurovereenkomst in het bezit is gebleven van het gehuurde, ontstaat in afwijking van het bepaalde in artikel 7:230 BW geen nieuwe huurovereenkomst.

Artikel 3. Betalingsverplichting, betaalperiode

1. De aanvangshuurprijs m.i.v. 1 januari 2011 bedraagt € Art. 5.1. lid 2 sub b (zegge Art. 5.1. lid 2 sub b), exclusief BTW per jaar (gebaseerd op € Art. 5.1. lid 2 sub b per m²).
2. M.i.v. 1 januari 2012 bedraagt de huurprijs € Art. 5.1. lid 2 sub b Woo (zegge Art. 5.1. lid 2 sub b Woo), exclusief BTW per jaar (gebaseerd op € Art. 5.1. lid 2 sub b Woo per m²). **E.e.a. onder de voorwaarde dat een nieuwe duurzame verwarmingsvoorziening is aangebracht.**

Art. 5.1. lid 2 sub e Woo

3. M.i.v. 1 januari 2013 bedraagt de huurprijs **Art. 5.1. lid 2 sub b Woo** exclusief BTW per jaar (gebaseerd op € **Art. 5.1.** per m²). **E.e.a. onder de voorwaarde dat groot onderhoud is uitgevoerd voor een bedrag van ca. € **Art. 5.1.****
4. De huursom is per kwartaal verschuldigd en betaling dient vooraf te geschieden via gebruikmaking van door verhuurder toe te zenden acceptgiro's of door storting of overschrijving op bankrekening 316189766 van Staatsbosbeheer Regio Oost te Deventer onder vermelding van "Huur Gebouw C Radio Kootwijk kwartaal x".
5. De huursom vervalt per kwartaal voor of op de eerste dag van het betreffende kwartaal.
6. Alle andere bedragen, welke huurder ingevolge de huurovereenkomst verschuldigd is, moeten op de voor betaling van de huursom aangegeven wijze worden voldaan binnen een maand na het tijdstip van opeisbaarheid.
7. In het geval(nog) niet is voldaan aan de in punten 2 en 3 genoemde voorwaarden voor huurprijsverhoging gaat deze in met ingang van het kwartaal dat daar wel aan is voldaan.
8. De kosten voor gebruik van water, elektriciteit en brandstof t.b.v. verwarming zijn voor rekening van huurder. Zij worden door leveranciers aan verhuurder in rekening gebracht en doorberekend aan huurder. Ook de onroerende zaak belasting ter zake van het feitelijk gebruik komen voor rekening van huurder.

Artikel 4. Huurprijsindexering

De huurprijs zal telkens na verloop van één jaar, derhalve voor het eerst op 1 januari 2012, worden aangepast op basis van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2000=100), welke door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) wordt vastgesteld. Artikel 12 van de van deze overeenkomst deeluitmakende Algemene Voorwaarden is hierop van toepassing.

Artikel 5. Huurprijsherziening

Onverminderd het bepaalde in artikel 4 is ieder der partijen bevoegd om een aanpassing van de huurprijs aan de marktwaarde te verlangen. Deze aanpassing kan voor het eerst plaatsvinden met ingang van 1 januari 2013, en vervolgens steeds na een periode van 5 jaren na de laatste huurprijsaanpassing aan de marktwaarde. Artikel 13 van de van deze overeenkomst deeluitmakende Algemene Voorwaarden is hierop van toepassing.

Artikel 6. Omzetbelasting

1. Partijen komen overeen dat verhuurder wel omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
2. De nadere verplichtingen van partijen ter zake van omzetbelasting zijn behoudens in dit artikel tevens geregeld in de op deze huurovereenkomst van toepassing zijnde omzetbelastingbepalingen A.1 t/m A.9 die als bijlage aan deze huurovereenkomst zijn gevoegd en daarvan deel uitmaken. Huurder en verhuurder hebben een exemplaar van deze bepalingen ontvangen. De omzetbelastingbepalingen zijn van toepassing, behoudens voor zover daarvan uitdrukkelijk in dit artikel is afgeweken.

3. Indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen, maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.
4. Het boekjaar van huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
5. Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel A.3.a van de omzetbelastingbepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in artikel A.3.a sub I bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op 2,5 % van de actuele huurprijs.
6. Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Artikel 7. Bodemverontreiniging

Verhuurder verwijst voor wat betreft de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang (kunnen) zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het gehuurde naar de aan deze akte gehechte, door verhuurder ingevulde en ondertekende vragenlijst. Verhuurder is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop (kunnen) wijzen dat het gehuurde enige verontreiniging bevat, dan door verhuurder vermeld op deze vragenlijst. Gezien de met deze vragenlijst verstrekte informatie hebben partijen geen reden om aan te nemen dat de bodem van het gehuurde verontreinigd is en is afgezien van het verrichten van bodemonderzoek.

Artikel 8. Toepasselijkheid algemene voorwaarden

Op deze overeenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Huur Bedrijfsruimte Staatsbosbeheer, behoudens voor zover in deze overeenkomst onderdelen daarvan niet van toepassing zijn verklaard. Deze Algemene Voorwaarden zijn aan deze akte gehecht en maken daar deel van uit.

Artikel 9. Natuurgebied

Huurder verklaart ermee bekend te zijn dat het gehuurde is gelegen in een natuurgebied. Hij neemt op zich de daaruit voortvloeiende verplichtingen en voorschriften na te komen, voor zover deze hem door verhuurder ter kennis zijn gebracht, dan wel redelijkerwijze geacht kunnen worden aan hem bekend te zijn. Indien ten gevolge van deze bijzondere ligging en/of eigenschap het gehuurde niet het genot kan verschaffen dat huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten, is geen sprake van een gebrek in de zin van de wet.

Artikel 10. Opruimen

1. Het terrein in een straal van 50 meter rondom het gehuurde moet in nette toestand worden gehouden ten genoegen van verhuurder.

Art. 5.1. lid 2 sub e Woo

2. Dagelijks dient alle afval, papier en verpakkingsmateriaal door of vanwege door huurder van het terrein te worden verwijderd.

Artikel 11. Geluidsoverlast

Het is niet toegestaan om op welke wijze of met voorwerp dan ook lawaai of luidruchtig reclame te maken op het gehuurde. Het op het gehuurde aanbrengen van voorwerpen, dienende tot reclame is niet toegestaan.

Artikel 12. Voorkomen beschadigingen

1. Huurder dient erop toe te zien dat geen beschadigingen of vernielingen aan de in de onmiddellijke omgeving van het gehuurde aanwezige beplantingen worden toegebracht.
2. Huurder is zich er van bewust dat het gehuurde de status heeft van rijksmonument. Huurder zal dan ook toevoegingen en wijzigingen aan het gebouw niet anders aanbrengen dan na toestemming van verhuurder.

Artikel 13. Overige afspraken

1. Het is huurder niet toegestaan zelf c.q. derden tussen 23.00 en 07.00 anders dan te voet of per fiets naar het gehuurde te komen en te (laten) gaan.
2. Gebruik van het gehuurde vindt niet plaats op zaterdagen en/of zon-/feestdagen tenzij verhuurder daartoe voorafgaand (schriftelijk) toestemming heeft verleend.
3. Het is aan huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde aan enige derde onder te verhuren danwel de exploitatie van het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan enige derde over te dragen.

Artikel 14. Bijlagen

De in deze huurovereenkomst genoemde Bijlagen maken deel van uit van deze overeenkomst. Bij onderlinge strijd tussen de huurovereenkomst en de Bijlagen prevaleren de bepalingen van de huurovereenkomst.

Aldus overeengekomen en opgemaakt in tweevoud te:

Radio Kootwijk,

2 maart 2011

Art. 5.1. lid 2 sub e Woo

Radio Kootwijk,

2 maart 2011

Art. 5.1. lid 2 sub e Woo

huurder

Art. 5.1. lid 2 sub e Woo

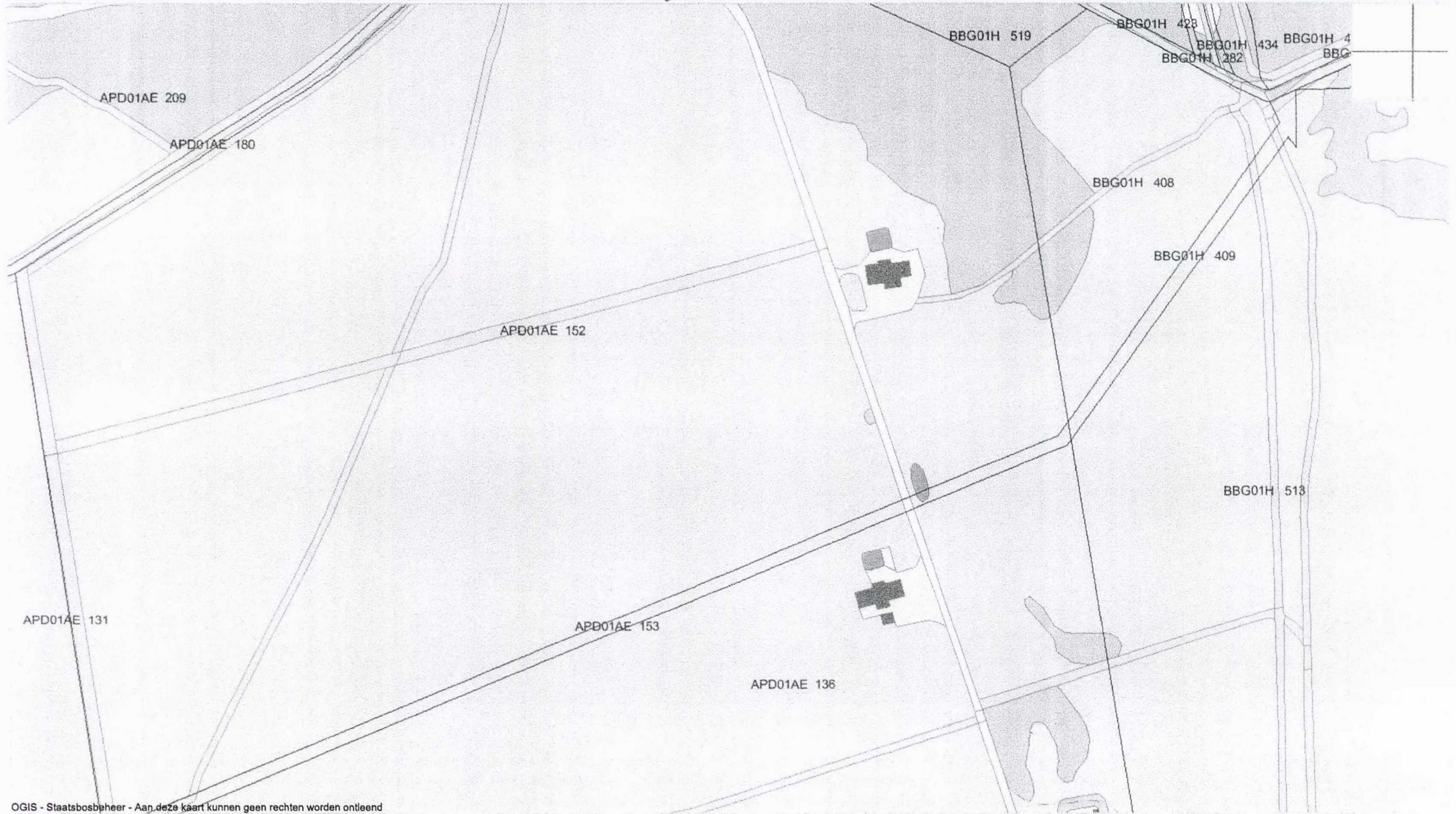
Art. 5.1. lid 2 sub e Woo

Bijlagen:

- Algemene Voorwaarden Huur Bedrijfsruimte Staatsbosbeheer
- Tekening gebouw C
- Kadastrale kaart
- Beschrijving van het gehuurde
- Ingevulde vragenlijst bodemverontreiniging
- Bijlage omzetbelastingbepalingen



logie



OGIS - Staatsbosbeheer - Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend
 Topografie: (c)2006, Dienst voor het kadaster en openbare registers, Apeldoorn

Legenda

- Kadastrale kaart
- Provinciegrenzen
- Top10 lijnen
- pad
- veer
- (cont)

- enkelspoor
- dubbelspoor
- driespoor
- vierspoor
- tram/metro
- (cont)

- hoogspanningleiding/kabelbaan
- heg/bomenrij
- aanleg/ontwerp
- tunnel
- (cont)

- sloot/greppel
- hoogwater-/dieptelijn
- paalwerk/landsaanwinning
- aanlegsteiger
- overig

- TOP10.TOP10HUIZEN Gebouw
- Hoogbouw
- Opslagtank
- Top10 Vlakken
- (cont)

- Bebouwd gebied
- Kassen
- Hoofdweg
- Weg
- Overig
- (cont)

- Straat
- Fietspad
- Gemengd bos
- Naaldbos
- Loofbos
- (cont)

- Bouwland
- Weiland
- Boomgaard/kwekerij
- Heide
- Zand
- (cont)

- Overig gebruik
- Begraafplaats
- Fruittwekerij
- Water
- Droogvallende g.
- (cont)

Bijlage 2

Monumentnr 528726

Uittreksel uit de Objecten Data Bank

Onderstaand object is
EEN RIJKSMONUMENT,
opgenomen in het Register van beschermde monumenten
ingevolge artikel 4 van de Monumentenwet 1988.

Provincie : Gelderland
Gemeente : Apeldoorn
Objectcode : 7300AA-00000-30

Monumentnummer : 528726
Besluitnummer : -

PLAATSELIJKE AANDUIDING

Plaats : Radio Kootwijk
Locatie : het verlengde van de Turfbergweg

KADASTRALE AANDUIDING

Kad. Gemeente : Apeldoorn
Sectie : AE
Nummer : 152

OMSCHRIJVING

Inleiding

ZENDGEBOUW (C) met KOELVIJVER gebouwd in 1929 in een zakelijk expressionistische bouwstijl als eerste van drie identieke zendgebouwen aan de verlengde Turfbergweg te Radio Kootwijk in opdracht van de rijksgebouwendienst te 's Gravenhage. Zendgebouw C heeft tot omstreeks 1970 zorg gedragen voor de radiografische verbinding met Nederlands-Indie.

Het hoofdvolume van het zendgebouw was bedoeld voor de opstelling van de door de PTT ontwikkelde korte golfzender voorzien van watergekoelde zendlampen. De aanbouwen van het zendgebouw waren bestemd voor aanverwante voorzieningen als kantoor, keuken, en toilet. De koelvijver was bestemd voor het koelen van de zendlampen.

Aan weerszijden van de verharde verlengde Turfbergweg liggen drie zendgebouwen. Gebouw C aan het begin van de verharde verlengde Turfbergweg aan de linkerzijde, gebouw D halverwege aan de rechterzijde en gebouw E aan het einde van de verharding aan de linkerzijde. Tegelijkertijd met de bouw van de zendgebouwen is de verlengde Turfbergweg bestraat met klinkers met aan de rechterzijde van de bestrating een smalspoor verlicht door middel van lantaarns. Het smalspoor is verwijderd, de beklinkerde weg is geasfalteerd, het onderstel van de lantaarns is her en der nog aanwezig.

De drie zendgebouwen zijn identiek gesitueerd, op enige afstand van, haaks op de verharde verlengde Turfbergweg. Vanaf de Turfbergweg loopt een pad voorlangs naar de centraal geplaatste entree in de voorgevel. Tegenover de entree, aan de andere zijde van het pad, bevindt zich de betonnen koelvijver. De gebouwen zijn bewust op enige afstand van elkaar gesitueerd vanwege de benodigde houten masten met gordijnantennes. Alle antennemasten zijn verdwenen.

Omschrijving

Het gebouw is symmetrisch van opzet en bestaat uit een langgerekt, één laags hoofdvolume met daar tegen aan iets lagere aanbouwen zijnde een entreevolume aan de voorzijde en drie volumes aan de achterzijde. De symmetrie as bevindt zich ter plaatse van de entree haaks op de nok van het gebouw. De gevels zijn opgetrokken in halfsteens verband bestaande uit een trasraam van roodbruine baksteen waarboven een risalerend geveldeel in geelbruine baksteen. In de gevel bevinden zich gietijzeren ventilatieroosters. Alle daken zijn momenteel voorzien van niet oorspronkelijke bitumen. Het regenwater uit de hemelwaterafvoeren wordt opgevangen op betonnen voeten met een gootprofiel.

De gevels van het HOOFDVOLUME worden afgesloten door een flauw hellend zadeldak met groot overstek. De gevelopeningen zijn regelmatig verdeeld met in de voorgevel, aan weerszijden van het entreevolume, elf boven- en onderramen van elkaar gescheiden door een doorgetrokken betonnen latei. Uiterlijk links en rechts een hooggeplaatst raam waaronder een houten bloembak. In de linker zijgevel bevindt zich een centraal geplaatste houten roldeur waarboven een bovenlicht. De rechter zijgevel was van oorsprong identiek maar is gewijzigd. Deze wijziging verstoort de oorspronkelijke symmetrische opzet en daarmee de architectuurhistorische waarde, anderzijds vertegenwoordigt deze invulling cultuurhistorische waarde vanuit de gelaagdheid en het gebruik van het gebouw. Tegen de achtergevel bevinden zich drie aparte bouwvolumes. In het interieur is de oorspronkelijke ruimte opgedeeld waardoor eventuele oorspronkelijke onderdelen niet zichtbaar zijn. Wel zichtbaar zijn enkele deur- en raamomlijstingen.

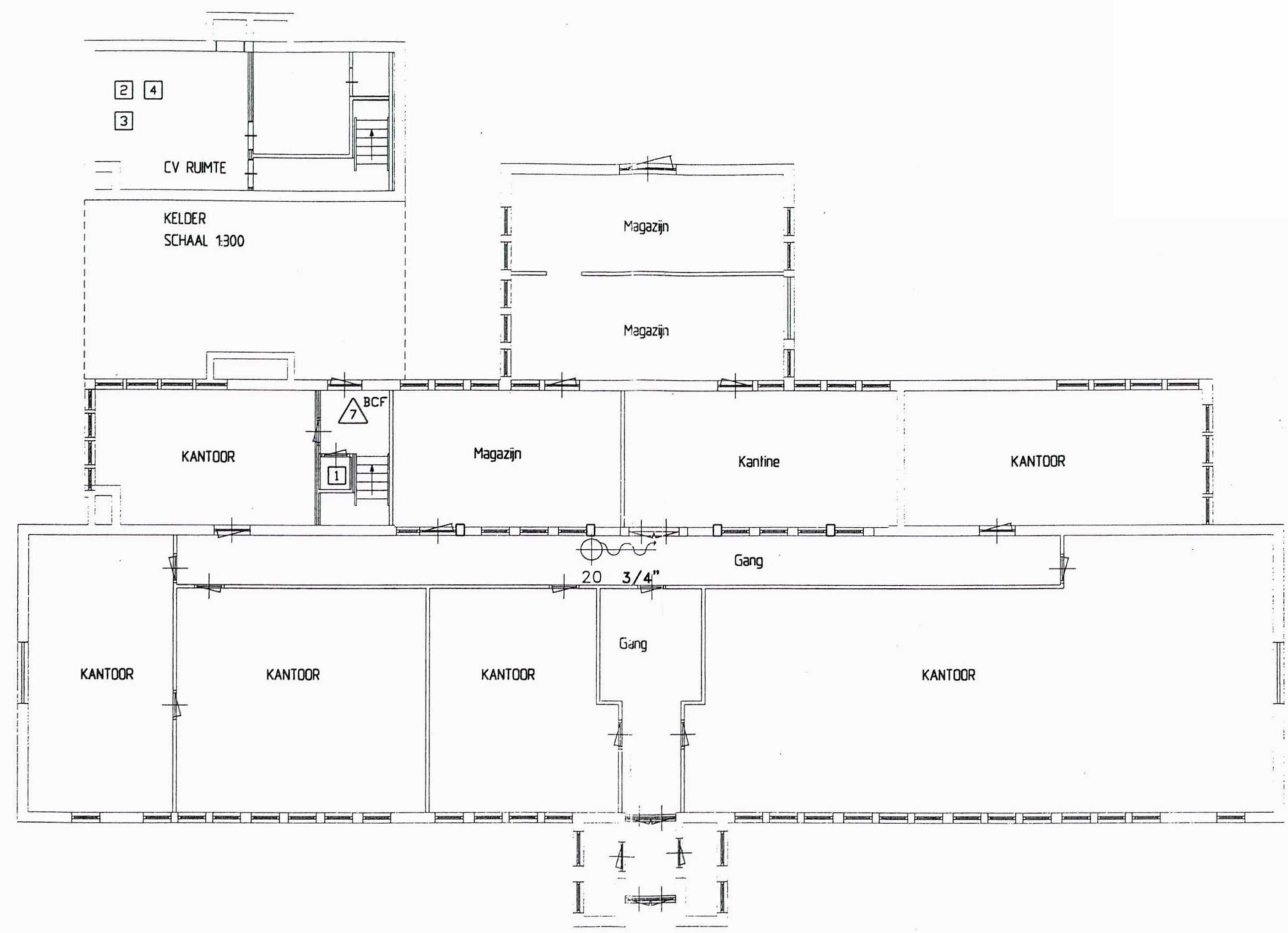
De gevels van het ENTREEVOLUME worden afgesloten door een plat dak met groot overstek. Centraal in de voorgevel een dubbele houten glasdeur bestaande uit een gesloten onderzijde waarboven een zesruits raam. Voor de deur een betegeld bordes bestaande uit rode vierkante tegels (10cmx10cm) met een zwarte rand, aan weerszijden afgesloten met een gemetselde rechthoekige bloembak. In de zijgevels twee liggende ramen onder de dakrand. In het interieur is de oorspronkelijke structuur nog aanwezig bestaande uit een middengang met aan weerszijden een ruimte. De afwerking is deels vervangen.

De gevels van het MIDDENVOLUME centraal tegen de achtergevel, worden afgesloten door een driezijdig flauw hellend schilddak. Centraal in de voorgevel bevindt zich een brede stalen deur. In de rechter zijgevel bevinden zich vijf vierkante vensters onder de dakrand die herhaald worden in het rechter bouwvolume. In de linker zijgevel bevinden zich drie identieke vensters met tussen het eerste en het tweede venster een dubbele houten deur. In het interieur is de structuur van de ruimte herkenbaar en is de afwerking beperkt.

De gevels van het RECHTER- EN HET LINKER BOUWVOLUME tegen de achtergevel worden afgesloten door een driezijdig flauw hellend schilddak. De beide volumes kenmerken zich door een vensterpartij op de buitenste hoek van het volume bestaande uit vier kleine onder- en grotere bovenramen gesitueerd tussen het trasraam en de dakrand. In aansluiting op het middenvolume bevinden zich rechts in de gevel drie vierkante vensters onder de dakrand. Het rechter volume wijkt af van het linker volume vanwege de glasdeur met vierruits raam tussen de vierkante vensters en de vensterpartij. Het interieur bestaat in beide volumes uit een hoofd- en nevenruimte. In het rechtervolume bevindt zich een bergkast en de entree naar de kelder. Als gevolg van latere wijzigingen is het onbekend of de oorspronkelijke afwerking nog aanwezig is.

Tegenover de entree van het zendgebouw een betonnen steektrap met aan weerszijden keerwanden die leidt naar een betonnen KOELVIJVER. Aan de overzijde van de vijver twee betonnen verhogingen. De vijver wordt verdeeld in twee rechthoeken middels een middenwand.





Radio Kootwijk Radioweg Gebouw C Beganegrond

1100A301.dwg	wijz	uitg	aatum	reg	HUISVESTING	© PTT Telecom Netwerkdiensten Amersfoort
	platte grond	A	24-04-96	AT	datum:	Plattegrond gebouw en/of terrein Milieuvergunning
		B			21-11-94	
		C				
	installatie tekening	A				schaal: 1:150
		B				A3
C					ptt telecom	
						Kwk 00663 1100A301

Vragenlijst bodemverontreiniging

bij ingebruikgeving door Staatsbosbeheer



Toelichting:

Deze vragenlijst wordt door Staatsbosbeheer ingevuld bij ingebruikgevingen van onroerende zaken.

Wanneer het voorgenomen gebruik niet risicovol is voor wat betreft de mogelijkheid van het ontstaan van bodemverontreiniging en bovendien uit de in deze vragenlijst ingevulde antwoorden blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat de bodem van de in gebruik te geven zaak verontreinigd is, wordt volstaan met het invullen van deze vragenlijst en vindt geen bodemonderzoek plaats.

Wanneer echter het voorgenomen gebruik risicovol is of wanneer uit de in deze vragenlijst ingevulde antwoorden niet onomstotelijk blijkt dat er géén reden is om aan te nemen dat de bodem van de in gebruik te geven zaak verontreinigd is, laat Staatsbosbeheer door een extern bodemonderzoeksbureau een historisch onderzoek uitvoeren conform NEN 5740 resp. NVN 5725. In geval van een risicovolle ingebruikgeving wordt het NEN 5740 onderzoek na afloop van de ingebruikgeving herhaald.

1. Locatiegegevens

1.1 Adres locatie (erf) of omschrijving ligging perceel (grond):

Gebouw C Radio Kootwijk
Burehul 1
7348 BA Radio Kootwijk

1.2 Kadastrale aanduiding(en) van de locatie:

Voeg eventueel locatietekening met kadastrale percelen toe en verwijst hiernaar indien het om veel kadastrale percelen gaat.

Gemeente: Apeldoorn..... Sectie(s): AE..... Nr(s): 152.....

1.3 Wat is de oppervlakte van de locatie? ha

2. Eigendomgegevens

2.1 Sinds wanneer is Staatsbosbeheer eigenaar?

10 december 2011

2.2 Wie was de vorige eigenaar en/of gebruiker?

Min LNV Dienst Landelijk Gebied

3. Gebruik

3.1 Waarvoor is de onroerende zaak gebruikt?

Agrarisch

Overig bedrijfsmatig (ga verder met vraag 5)

Anders, namelijk: (ga verder met vraag 6)

4. Agrarisch gebruik

4.1 Is het huidige gebruik agrarisch? (meerdere antwoorden mogelijk)

Nee

Ja, grasland

Ja, akkerbouw (geef nadere omschrijving)

Ja, ander agrarisch gebruik (geef omschrijving:)

4.2 Heeft er in het verleden agrarisch gebruik plaatsgevonden en zo ja, welk en in welke periode?
(meerdere antwoorden mogelijk; zo mogelijk de teeltplannen van de laatste 5 jaar toevoegen)

- Nee
- grasland (periode)
- akkerbouw (geef nadere omschrijving:)
- anders (geef omschrijving:)

Indien de vragen 4.1 en 4.2 met nee zijn beantwoord: ga door naar vraag 5

4.3 Is er in het verleden zuiveringsslib of ander gebiedsvreemde (mest)stof op de gronden opgebracht? Zo ja, wat voor (mest)stof en in welke periode?

- Nee
- Ja, zuiveringsslib (periode)
- Ja, anders (soort en periode)

4.4 Zijn er bestrijdingsmiddelen op de gronden gebruikt, anders dan de landbouwkundig gebruikelijke?

- Nee
- Ja (toelichting:)
-

4.5 Is er grondontsmetting anders dan door 'stomen' of 'natte grondontsmetting' toegepast?

- Nee
- Ja (toelichting:)
-

4.6 Is er een mestopslag of een opslag van andersoortig materiaal aanwezig? Zo ja, om welk materiaal gaat het en welke bodembeschermende voorziening is hierbij aanwezig?

- Nee
- Ja (toelichting:)
-

5. Bedrijfsmatig gebruik, anders dan agrarisch

5.1 Vinden er momenteel andere dan agrarische bedrijfsactiviteiten plaats en zo ja, welke? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Nee
- Ja, namelijk: (omschrijving)

Kantoorruimte en verzorgen van opleidingen en daarmee samenhangende activiteiten

5.2 Vonden er in het verleden andere dan agrarische bedrijfsactiviteiten? Zo ja, welke en in welke periode? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Nee
- Ja, namelijk: (omschrijving en periode)

Zenden, testlocatie, kantoorruimte

5.3 Zijn er tijdens het bedrijfsmatig gebruik bij het proces, gasvormige, vloeibare en/of vaste stoffen vrijgekomen?

- N.v.t.
- Nee
- Ja (toelichting:)

.....
....

5.4 Zijn er andere dan huishoudelijke afvalstoffen op de riolering geloosd?

- Nee
- Ja (toelichting:)

.....
....

6. Tanks

6.1 Zijn er ondergrondse tanks (eventueel onder de bebouwing) op de locatie aanwezig? Zo ja, wat is de ligging en wat wordt hierin opgeslagen en hoe groot is/zijn de tanks?

Indien ja: situatietekening toevoegen

- Nee, nooit aanwezig geweest
- Ja, gesaneerd
- Ja, buiten gebruik gesteld (datum, inhoud, soort stof, door wie en hoe: invullen in onderstaand kader)
- Ja (per tank de inhoud, de opgeslagen stof etc. invullen in onderstaand kader)

6.2 Zijn er bovengrondse tanks op de locatie aanwezig?

Indien ja, situatietekening toevoegen

- Nee, nooit aanwezig geweest
- Ja, verwijderd (datum)
- Ja (per tank aangeven: inhoud, opgeslagen stof; 1 x olie (huisbrand))

6.3 Zijn van de tanks KIWA-keuringsbewijzen aanwezig?

- Nee
- Ja; tank wordt binnenkort afgevoerd.

7. Opstallen

7.1 Zijn er opstallen op de locatie aanwezig?

- Nee
- Ja
(geef in het kader de bestemming, afmetingen en het stichtingsjaar van de opstallen aan; voeg een situatietekening bij)

Zie huuracte

7.2 Zijn er in het verleden opstallen gesloopt?

- Nee
- Ja

Dieselloods

7.3 Is er een sloopvergunning van de gesloopte opstallen aanwezig?

- Nee
- Ja (kopie bijvoegen)
- N.v.t.

7.4 Zijn er in de bodem funderingsresten achtergebleven of is sloopafval op het perceel begraven?

- Nee
- Ja (toelichting:)

.....

- N.v.t.

7.5 Zijn er in het verleden opstallen afgebrand?

- Nee
- Ja

(geef hieronder de bestemming, afmetingen, stichtingsjaar, jaar van afbranden en eventueel herbouwjaar aan; voeg een situatietekening bij)

7.6 Zijn er in de bodem funderingsresten achtergebleven of zijn er verbrandingsresten op het perceel achtergebleven?

- Nee
- Ja (toelichting:)

.....

- N.v.t.

8. Overige invloeden

8.1 Vindt er verbranding van afval plaats of heeft dit in het verleden plaatsgevonden?

- Nee
 Ja (wat en waar:)

.....
....

8.2 Worden op de locatie milieugevaarlijke stoffen op andere wijze dan in tanks opgeslagen? *Meerdere antwoorden mogelijk. Indien ja, geef dan in het onderstaande kader aan wat wordt er opgeslagen en op welke wijze (bijvoorbeeld bestrijdingsmiddelen in een chemicaliënkast of olie in een drum met lekbak)*

- Nee
 Ja, bestrijdingsmiddelen
 Ja, diesel
 Ja, (motor)olie
 Ja, anders

8.3 Hebben er in het verleden op de locatie calamiteiten (bijv. morsingen, lekkage's e.d.) plaatsgevonden waarbij stoffen in de bodem zijn gekomen?

- Nee
 Ja

(omschrijf de calamiteit, om welke stof, de hoeveelheid en overige relevante gegevens:)

Op 19 oktober 2000 heeft een calamiteit plaatsgevonden in de vorm van een overvulling van de bovengrondse HBO-tank ter plaatse van gebouw C. De brandstof is hierbij via de ontluchting in de dakgoot terecht gekomen. Tevens was de tank besmeurd met olie.

De grond ter plaatse is afgegraven en afgevoerd (12 m³). Tevens zijn de verontreinigde klikers afgevoerd naar een reiniger. In de eindmonsters (wand en putbodem) zijn geen noemenswaardige restverontreinigingen met minerale olie achtergebleven. (Rapportage Tauw d.d. 18 mei 2009)

8.4 Vinden of vonden er op aangrenzende percelen activiteiten plaats die mogelijk bodemverontreiniging kunnen/konden veroorzaken? (bedrijfsactiviteiten, ondergrondse/ bovengrondse tanks, calamiteiten)

- Nee
 Ja (omschrijf de activiteiten en de plaats waar die plaatsvonden:)

8.5 Wordt grondverzet (afvoer/aanvoer) verwacht als gevolg van bebouwing of andersoortige activiteiten? (ondergrondse infrastructuur, herinrichting, natuurontwikkeling) Zo ja, als gevolg van welke activiteiten?

Nee

Ja (toelichting:)

.....

....

8.6 Is er een bestemmingswijziging en/of gebruikswijziging gepland? Zo ja, welke.

Nee

Ja (toelichting:) Zenden -> Algemeen gebruik.....

9. Verhardingen

9.1 Zijn op de locatie verhardingen aanwezig?

Nee (ga verder met vraag 10)

Ja, nl:

.....

Erfverharding

Kavelpad

Dam

Anders (toelichting:)

.....

....

9.2 Welke verhardingsmaterialen zijn gebruikt?

(meerdere antwoorden mogelijk; verharding op situatietekening aangeven)

Klinkers

Betontegels

Asfalt

Beton

Stelconplaten

Puin

Slakken/sintels

Kolen/steengruis

Anders (omschrijf het materiaal:)

9.3 Waaruit bestaat de fundering van de verharding? (meerdere antwoorden mogelijk)

Zand

Puin

Slakken/sintels

Anders nl.:

Onbekend

10. Ophogingen en/of dempingen

10.1 Zijn er delen van de locatie opgehoogd met materiaal, anders dan gebiedseigen grond?

(Onder gebiedseigen grond wordt grond van de locatie zelf of naburige locaties verstaan)

Nee

Ja (omschrijf materiaal en plaats:)
Ophoging op situatietekening aangeven

10.2 Zijn er op de locatie sloten gedempt, gaten opgevuld of hebben stortingen plaatsgevonden met materiaal anders dan gebiedseigen grond?

(Onder gebiedseigen grond wordt grond van de locatie zelf of naburige locaties verstaan)

Nee

Ja (omschrijf materiaal en plaats:)
Demping op situatietekening aangeven

10.3 Zijn van de verhardings- ophogings- en dempingsmaterialen partijkeuringen of erkende kwaliteitsverklaringen beschikbaar?

Nee

Ja (voeg kopieën bij)

11. Bodemonderzoek

11.1 Zijn er op de locatie (water)bodemonderzoeken uitgevoerd of hebben (water)bodemsaner-ingen plaatsgevonden?

Nee

Ja;

Licht toe: Welke onderzoeken/saneringen zijn uitgevoerd en wat waren de conclusies? Kopieën van onderzoeksrapporten/evaluatierapporten bijvoegen. Geef aan wat de aard van de onderzoeken is (verkenkend, oriënterend, inventariserend, nader), welk onderzoeksbureau en datum onderzoek. Bij conclusies hoofdlijnen aangeven; licht, matig of ernstig verontreinigd en urgentie en of er wel of geen vervolgonderzoek nodig is.

Diverse bodemonderzoeken onder meer in het kader van de overdracht van het object aan Staatsbosbeheer.
Geen verontreinigingen aangetroffen

12. Algemeen

12.1 Zijn er nog bijzonderheden te vermelden die relevant kunnen zijn?

Nee

Aldus naar waarheid en beste vermogen ingevuld door Staatsbosbeheer,

Naam: Art. 5.1. lid 2 sub e Woo Functie: Kernteam Radio Kootwijk

Te: ...Radio Kootwijk..... Datum:2 maart 2011.....

Handtekening:

Art. 5.1. lid 2 sub e Woo

Bijlage Omzetbelastingbepalingen behorende bij de huurovereenkomst bedrijfsruimte



indien belaste verhuur is overeengekomen

Versienummer bijlage: 4.2.bij.1.06.1

Omzetbelasting

- A.1 Indien is overeengekomen dat over de huurprijs omzetbelasting in rekening wordt gebracht, verklaren huurder en verhuurder uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij wet vastgestelde of nader vast te stellen minimum percentage blijvend zal gebruiken of laten gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting, zodanig dat kan worden geopteerd voor een met omzetbelasting belaste (ver)huur.
- A.2 Maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur en te volstaan met een door huurder in te vullen en te ondertekenen verklaring, welke verklaring integraal onderdeel uitmaakt van de onderhavige huurovereenkomst.
- A.3.a Indien huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is huurder met ingang van de datum waarop de beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:
- I De als gevolg van het beëindigen van de optie voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin.
 - II De omzetbelasting die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de fiscus moet betalen.
 - III Alle overige schade die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.
- A.3.b Het door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie te lijden financiële nadeel wordt door huurder aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijzbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in A.3.a sub I, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.

- A.4 Het in A.3.a sub II gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.
- A.5 Wanneer zich een situatie als bedoeld in A.3.a voordoet zal verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan huurder berichten welke bedragen door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in A.3.a sub III. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.
- A.6 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in A.1, stelt huurder de verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt huurder een afschrift van die verklaring aan de Inspecteur der Omzetbelasting.
- A.7 Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in A.6 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in A.9, of achteraf blijkt dat huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is huurder in verzuim en is verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de fiscus verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele verhogingen, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in A.3.a weergegeven regeling. De extra schade die voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van deze extra schade van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke register-accountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.
- A.8 Het in A.3.a, A.3.b, A.5 en A.7 gestelde is eveneens van toepassing indien verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door verhuurder, respectievelijk diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.
- A.9 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van het optierecht, in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar volgend op het boekjaar waarin huurder het gehuurde is gaan huren.