



## Kampen | Havenweg 3 en 5

**Opstal:** € 60.000,- k.k. voor beide panden totaal

**Opstalretributie:** € 5.850,- per jaar excl. BTW

Op een werkelijk prachtige zichtlocatie komen deze twee mooie en karakteristieke panden te koop. Direct gelegen aan de IJssel en op loopafstand van de historische binnenstad van Kampen.

Het gezamenlijke bruto oppervlak bedraagt circa 245m<sup>2</sup> waarvan ongeveer 139m<sup>2</sup> op de begane grond.

Havenweg 5 heeft daarnaast aan de zij- en achterkant nog de mogelijkheid voor een terras van circa 350 tot 400m<sup>2</sup>.

De Koggewerf en Oude Buitenhaven worden momenteel ontwikkeld tot het Maritiem Erfgoedcentrum IJsseldelta. Hier kunnen bezoekers straks de rijke historie van Kampen en de streek beleven.

Het is de bedoeling dat de beide objecten worden ontwikkeld tot een horecagelegenheid die weliswaar zelfstandig kan bestaan maar als onderneming vooral ook aanvullend en ondersteunend is aan het Maritiem Erfgoed-centrum.

Er zal veel moeten worden geïnvesteerd om de beide gebouwen en de bijbehorende ruimtes geschikt te maken voor horeca. Ook bouwkundig is er sprake van achterstallig onderhoud!

Maar voor de juiste ondernemer is dit een uitstekende kans om op een prachtige en unieke locatie in Kampen een mooi horecaconcept te realiseren.

## De onderneming

Namens de gemeente Kampen is Horecapachter op zoek naar een investeerder en/of exploitant voor de beide panden aan de Havenweg. Het is de bedoeling dat beide objecten zoveel mogelijk hun karakteristieke uitstraling behouden terwijl ze tegelijkertijd geschikt worden gemaakt voor horeca. De kosten voor alle noodzakelijke aanpassingen / verbouwingen zijn geheel voor de koper.

De ruimtes zijn geheel vrij in te delen, mits aan de eisen worden voldaan die de overheid hanteert. Er is veel bespreekbaar en mogelijk binnen het huidige bestemmingsplan. Zo is het misschien mogelijk om naast een restaurant of grand café een Bed & Breakfast te realiseren op de eerste verdieping van Havenweg 5. Maar ook een stadsbrouwerij met een grote biertuin zou goed kunnen passen bij de overige activiteiten op het Maritiem Erfgoedcentrum.

**Het horecaconcept zal in ieder geval moeten aansluiten bij de diverse activiteiten en ontwikkelingen op het Maritiem Erfgoed-centrum!**

**Het is de bedoeling dat er veelvuldig wordt samengewerkt met de overige belanghebbenden zoals het ontvangen en informeren van bezoekers. Zo is het in ieder geval een voorwaarde dat in Havenweg 3 een boekingskantoor / entree voor het Maritiem Erfgoedcentrum wordt gerealiseerd.**

**Andere voorwaarden zijn onder andere het meewerken aan evenementen, het afstemmen van activiteiten van het Maritiem Erfgoedcentrum, het leveren van een (financiële) bijdrage aan gezamenlijk beheer en onderhoud en het accepteren van de effecten van de diverse activiteiten, zoals geluid e.a.**

## Locatie

De beide panden staan aan de Havenweg in Kampen, grenzend aan de Koggewerf en Oude Buitenhaven. Dit terrein ligt direct aan de IJssel en aan de rand van de binnenstad van Kampen.

Het maritieme-, Hanze- en visserijverleden van Kampen is op deze locatie goed te zien. De gemeente wil dan ook de maritieme 'erfgoeduitstraling' van de werf en de haven nog meer tot haar recht laten komen. Het terrein wordt ontwikkeld tot een aantrekkelijk gebied waar bezoekers de historie van Kampen en de streek kunnen beleven.

Vanaf 2011 is er met direct betrokkenen gewerkt aan het ontwikkelplan. Dit plan is uitgewerkt in vijf deelplannen:

- De realisatie van een museumhaven in de Oude Buitenhaven
- De realisatie van een scheepshelling en een nieuwe loods op de Koggewerf
- Een hernieuwde inrichting van de bestaande gebouwen op de Koggewerf
- Het opnieuw vormgeven van de buitenruimte in het gebied
- Het inrichten van Havenweg 3 en 5 als nieuwe horecagelegenheid

De ruimtelijke uitstraling van het Maritiem Erfgoedcentrum is karakteristiek mede door de aanwezigheid van de Kamper Kogge en monumentale bomen. Het geheel maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht 'Binnenstad Kampen'.

De panden aan de Havenweg 3 en 5 zijn beeldbepalend en sluiten goed aan bij de historische bebouwing aan het IJsselfront en de Oude Buitenhaven. De binnenstad van Kampen ligt op loopafstand met aan de route gelegen 'erfgoed gerelateerde zaken' zoals het museum, het IJsselfront en speciaal-winkels voor de watersport. Ook een belangrijke toegangsweg naar de binnenstad loopt langs het Maritiem Erfgoedcentrum.

Naast de haven bevindt zich een nieuw gebouwde en ruim opgezette parkeergarage. Met meer dan 200 parkeerplaatsen is hier ruim voldoende parkeergelegenheid. Op de Koggewerf mag niet worden geparkeerd.

## Kadastrale informatie

Kadastrale aanduiding: Kampen F 18541

Wij bieden namens de gemeente Kampen de panden aan de Havenweg 3 en 5 aan. De totale oppervlakte van de uit te geven grond bedraagt circa 656m<sup>2</sup>. Dit staat gelijk aan de oppervlakte waarop de horecabestemming rust. Zie ook de kaart opstalrecht op de volgende pagina.

**Let op ! Er is hier sprake van opstalrecht. Alleen de gebouwen (de opstal) worden verkocht. De gemeente Kampen blijft ook bij verkoop van de beide panden eigenaar van de grond!**

## Oppervlaktes

### Havenweg 3:

De totale oppervlakte van het object bedraagt ongeveer 91m<sup>2</sup> v.v.o.

- Begane Grond: ca. 61m<sup>2</sup>
- Eerste Verdieping: ca. 30m<sup>2</sup>

### Havenweg 5:

De totale oppervlakte van het object bedraagt ongeveer 180m<sup>2</sup> v.v.o. en circa 350m<sup>2</sup> terras aan de zij- en achterzijde.

- Begane Grond: ca. 78m<sup>2</sup>
- Eerste Verdieping: ca. 78m<sup>2</sup>
- Zolder: ca. 24m<sup>2</sup>
- Terras zij- en achterzijde: ca. 350m<sup>2</sup>

## Bestemmingsplan

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) Horecabedrijven zoals genoemd in categorie 1 en 2
- b) Maatschappelijke voorzieningen in de vorm van sociale activiteiten
- c) Een terras
- d) Educatie en voorlichting

Met daarbij behorende terreinen, tuinen, erven, waterhuishoudkundige-, groen- en parkeervoorzieningen.

## Horeca categorie 1 en 2

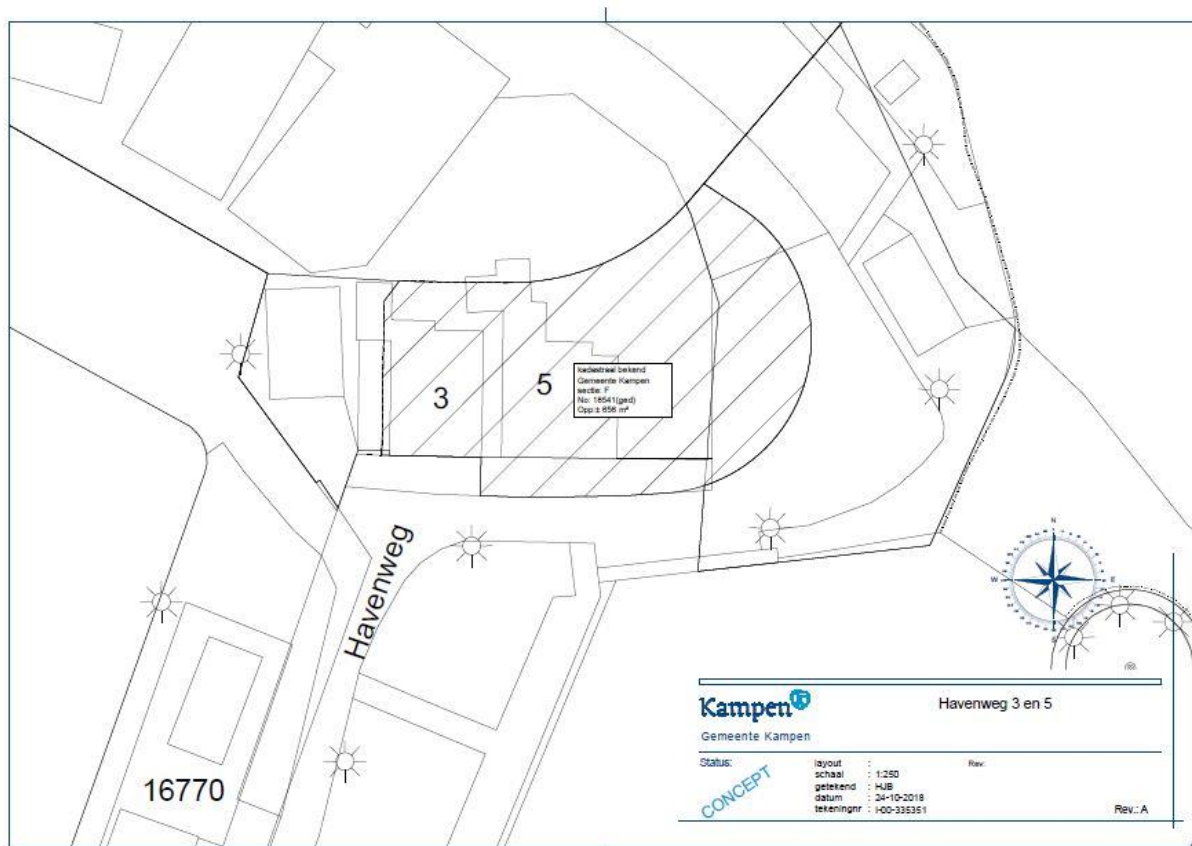
### 1.36 horeca, categorie 1

vormen van horeca gericht op het bereiden of verstrekken van etenswaren voor consumptie ter plaatse en die qua openingstijden (nagenoeg) aansluiten bij winkelvoorzieningen. Hieronder worden in ieder geval verstaan een broodjeszaak, croissanterie, bistro, crêperie, lunchroom, koffie-/theehuis, koffiebar, tearoom of ijssalon;

### 1.37 horeca, categorie 2

vormen van horeca gericht op het bereiden of verstrekken van etenswaren voor consumptie ter plaatse en voor elders dan ter plaatse, welke qua openingstijden afwijken van de openingstijden van winkelvoorzieningen, in die zin dat ze ook in de avonden geopend. Hieronder worden in ieder geval verstaan een hotel, restaurant, traiteur, cafetaria, snackbar, grillroom, shoarmazaak, fast-foodrestaurant, automatiek, snelbuffet of proeflokaal;





## Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a) De gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden
- b) De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a) Indien zij voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 meter bedragen
- b) De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2,5 meter bedragen

## Verwachtingen

**Wij zijn op zoek naar een ondernemer die een exploitatie kan opzetten die ten minste voldoet aan onderstaande eisen:**

- De ondernemer dient een succesvolle en rendabele exploitatie te realiseren op een manier die bijdraagt aan de missie en identiteit van het Maritiem Erfgoedcentrum.
- De horecavoorziening moet passend en ondersteunend zijn aan de gebouwen en de omgeving.
- De te realiseren exploitatie moet een regionale aantrekkingskracht krijgen die imagoversterkend werkt voor het Maritiem Erfgoedcentrum.
- De (horeca)voorzieningen en het bijbehorende assortiment moeten efficiënt en op doeltreffende wijze worden afgestemd op de omgeving én de wensen vanuit de diverse doelgroepen.

De volgende kernwoorden moeten van toepassing zijn op de exploitatie en het product: eigentijds, toegankelijk, servicegericht, commercieel en maatschappelijk verantwoord.

Het product is aantrekkelijk, onderscheidend, kwalitatief hoogwaardig en constant.

Van de ondernemer mag worden verwacht dat hij/zij zich proactief en creatief opstelt en activiteiten ontwikkelt om een brede doelgroep naar de horeca én naar het Maritiem Erfgoedcentrum te krijgen.

De ondernemer zal een sterke drive moeten hebben om de particuliere, zakelijke en toeristische markt naar zich toe te trekken door bijvoorbeeld het organiseren van activiteiten op het gebied van cultuur, educatie en recreatie.

**De kandidaten die interesse hebben worden onder andere beoordeeld op basis van vooraf vastgestelde selectiecriteria:**

- Ruime, aantoonbare ervaring als ondernemer in de horeca.
- Voldoende, aantoonbare eigen financiële middelen.
- Affiniteit met de regio en leisure.
- Innovatieve (marketing) ideeën om de exploitatie maximaal te laten renderen en samen te werken met de overige partijen op het Maritiem Erfgoedcentrum.

*De geselecteerde kandidaten kunnen de locatie bezichtigen op nog nader te bepalen vaste dagen.*

*De kandidaten dienen een compleet ondernemersplan te maken inclusief een bouwplan, omzetprognose en een marketingplan.*

*Deze zullen worden beoordeeld door de gemeente Kampen en Horecapachter.*

## Verkoopproces

De verkoop van de opstal betreft een zorgvuldige procedure om de meest geschikte partij te selecteren voor de horeca-exploitatie van Havenweg 3 en 5.

De gemeente Kampen heeft ervoor gekozen de procedure te laten begeleiden door Horecapachter. Deze zal de gemeente Kampen derhalve adviseren en ondersteunen met betrekking tot het verkoopproces.

De kandidaten en hun ideeën worden door zowel de gemeente Kampen als door Horecapachter op kritische wijze beoordeeld en de diverse facetten van de ondernemersplannen worden tot in detail geanalyseerd.

**1. Eerste betreding van de markt.**

**2. Toegang tot uitgebreidere informatie:**

- Inspectierapporten Monumentenwacht
- Asbestrapporten
- Bodemonderzoeken
- Kabels en leidingen
- Ontwikkelplannen Koggewerf
- Plannen voor de openbare ruimte (aanleg gemeente)  
*De gemeente Kampen is voornemens de openbare ruimte voor eigen rekening in te richten. De plannen zijn nu nog niet beschikbaar.*
- Zakelijke lasten
- Energielabels
- Concept koop- en opstalovereenkomst

*Voor 15 april 2019 dient er een beknopt (concept-) bedrijfsplan ingeleverd te worden!*

**3. Eerste selectie**

De kandidaten worden beoordeeld op basis van diverse selectiecriteria zoals ruime ervaring als ondernemer in de horeca, innovatieve ideeën voor de exploitatie, voldoende eigen financiële middelen, bereidheid tot samenwerking en affiniteit met streek en cultuur.

Selectiecriteria zijn o.a.:

- Gegevens ondernemer (compleetheid, inhoud)
- Profiel ondernemer (voldoende financiële stabiliteit, juiste ondernemerskwalificaties)
- Referenties ondernemer (compleetheid, inhoud)
- Curriculum Vitae ondernemer (compleetheid, inhoud)
- Organisatie en concept (voldoende inhoudelijke onderbouwing)
- Operatie en visie (voldoende inhoudelijke onderbouwing)
- Financiën (voldoende financiële onderbouwing)

**4. Bezichtiging, kijkdagen en inhoudelijke gesprekken**

*Deze gesprekken zullen medio mei 2019 gevoerd worden met Horecapachter*

5. Door kandidaten aan te leveren informatie en stukken

- Uitgebreid bedrijfsplan
- Verbouwplan
- Marketingplan
- Financieel plan
- Verklaring van financiële gegoedheid van een bank voor de kosten van aanschaf, verbouwing en exploitatie.

*Tevens dient hierin meteen te worden meegenomen de eventuele voorzienbare obstakels zoals bijvoorbeeld bouwen buiten bouwvlak of verzwaren aansluitingen gas en elektra.*

6. Definitieve selectie door de gemeente Kampen en Horecapachter

*De uiteindelijke keuze voor de ondernemer vindt plaats op basis van zowel de inhoud en de kwaliteit van de ingeleverde plannen. Beoordeling van de kwaliteit hiervan wordt gebaseerd op zowel de verwoording als de presentatie van de plannen.*

7. Teken en van de koop- en opstalovereenkomst

Uit de concept koop- en opstalovereenkomst:

**C. BEPALINGEN BETREFFENDE HET RECHT VAN OPSTAL**

**Artikel 4 Duur van het recht van opstal**

*Het recht van opstal gaat in op de datum van het verlijden van de notariële akte van vestiging. Het recht van opstal wordt aangegaan voor een tijdvak van **dertig (30) jaren**, behoudens eventuele beëindiging op grond van de hierna in artikel 10 dan wel de overige in de wet omschreven gronden. Eigenaar en opstaller kunnen in onderling overleg de overeengekomen termijn waarvoor het opstalrecht is gevestigd verlengen.*

**Artikel 5 Retributie**

1. De retributie op de ingangsdatum van het recht van opstal bedraagt **€ 5.850,-** (zegge: vijfduizend achthonderd vijftig euro) per jaar, bij vooruitbetaling te voldoen, telkens in één termijn op één januari van ieder jaar.
2. Alle betalingen door de opstaller aan de eigenaar te doen, zullen moeten geschieden zonder enige korting, inhouding of schuldverrekening.

**Artikel 6 Indexering en herziening retributie**

1. De retributie wordt telkens na verloop van een periode van een jaar geïndexeerd, voor het eerst op 1 januari 2020.
2. De indexatie als bedoeld in het vorige lid geschiedt op grond van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, basisjaar 2015=100 als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
3. Indien het CBS de bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.
4. Per 1 januari 2025 en vervolgens na elke vijf jaren is de gemeente bevoegd de retributie te herzien voor de dan volgende vijf jaren, voor het eerst voor het tijdvak van 1 januari 2025 tot en met 31 december 2029. De gemeente dient de herziening van de retributie ten minste drie maanden vóór aanvang van elke nieuwe vijfjaarstermijn schriftelijk aan opstaller kenbaar te maken, op straffe van verval van de mogelijkheid tot retributieverhoging voor het betreffende tijdvak van vijf jaar. Bij de retributieverhogingen zal de gemeente de retributie bepalen op 3,9 % van de dan door een onafhankelijke deskundige te taxeren marktwaarde van de grond zonder de opstallen op de dag van de retributiebepaling. De aan de retributieverhoging verbonden kosten komen geheel voor rekening van de gemeente.