



---

UTRECHT

# CEREOL SILO ONTWIKKELINGSOBJECT

VERKOOPBROCHURE  
KANAALWEG 91 TE UTRECHT

---

TE KOOP

---

# INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2. OMSCHRIJVING OBJECT</b>	<b>5</b>
Ligging	
Geschiedenis	
Gemeentelijk Monument	
Architectuur	
Kenmerken	
Bestemmingsplan	
Herontwikkeling	
Bodem- en asbestonderzoek	
Levering	
<b>3. VERKOOPPROCEDURE</b>	<b>7</b>
Verkoopvoorwaarden	
Voorwaarden en bepalingen van de verkoop	
Voorbehoud	
Meer informatie	
Disclaimer	
<b>INSCHRIJFFORMULIER</b>	<b>11</b>

# 1 INLEIDING

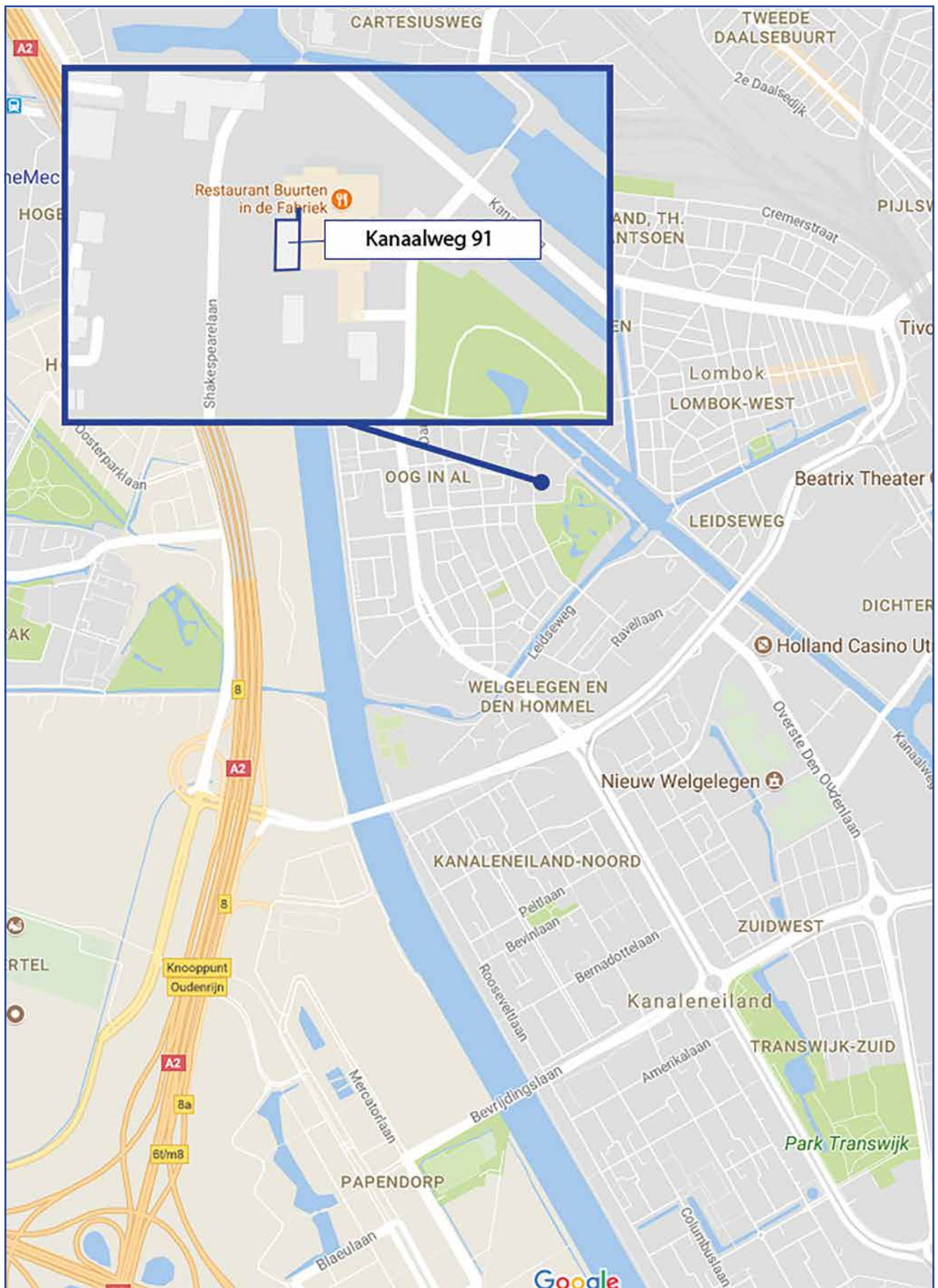
**Het fabriekscomplex van de Coöperatieve Stichtse Olie- en Lijnkoekenfabriek Cereol werd begin van de 20e eeuw ontwikkeld langs de vaarroute van het Merwedekanaal.**

In 2006 is het fabriekscomplex uitgekocht om de overlast in de woonwijk op te lossen. Sindsdien wordt het gebied herontwikkeld. BOEi is sinds 2006 betrokken bij de herbestemming van de monumentale gebouwen binnen De Cereol. In 2008 leek het complex na een heftige brand voorgoed verdwenen. De ruïnes werden echter opgebouwd, waarna De Cereolfabriek zich ontpopte tot een plek met belangrijke - en inmiddels onmisbare - maatschappelijke functies.

Een nog te ontwikkelen parel binnen dit fabriekscomplex is de Cereol Silo. Een in het oog springend wit gebouw van ruim 20 meter hoog op een uitstekende locatie langs het Merwedekanaal. De begane grond is inmiddels herbestemd naar bibliotheek. De etages daarboven bieden volop kansen voor ontwikkelaars met passie voor industrieel erfgoed.

In deze brochure vindt u een nadere omschrijving van de Cereol Silo object en een toelichting op de verkoopprocedure en de voorwaarden. Informatie ten aanzien van de onderliggende documenten waar in deze brochure naar verwezen wordt, kan bij BOEi opgevraagd worden. Geïnteresseerden dienen voorafgaand aan het verkrijgen van deze informatie het NDA (non-disclosure agreement) te ondertekenen en te retourneren aan [verkoop@boei.nl](mailto:verkoop@boei.nl)





# 2 OMSCHRIJVING OBJECT

## LIGGING

De Cereolfabriek is gelegen aan Kanaalweg 91 in Utrecht en bevindt zich ten noorden van de Park Oog in Al, aan de westzijde van het centrum van Utrecht. De Cereolfabriek is gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen A2 (richting Amsterdam / 's-Hertogenbosch) en A12 (richting Gouda / Arnhem) welke binnen ca. 10 autominuten van Utrecht Centraal Station, vanwaar treinen vertrekken in alle richtingen van Nederland. Ook zijn er meerdere bushaltes in de buurt van de Cereolfabriek waardoor Utrecht Centraal Station ook binnen ca. 15 minuten bereikbaar is met het OV.

## GESCHIEDENIS

Aan de Utrechtse Merwede verrees in 1908, in opdracht van de Stichtse Boerenbond, de Stichtse Olie- en Lijnkoekenfabriek Cereol. De voornaamste taak was het winnen van olie uit lijnzaad. Uit de restmaterialen die overbleven tijdens het productieproces werden veekeuken geproduceerd. Een dergelijke fabriekscöoperatie was in die tijd zeer zeldzaam.



Het complex bestond oorspronkelijk uit een Directeurswoning, een Fabrieksgebouw met schoorsteen, twee Pakhuizen en een oliehuisje. Ook beschikte het fabrieksterrein over een aanlegplaats voor schepen. Via een transportband gingen de grondstoffen de fabriek in. In 1932 werd de betonnen Silo gebouwd.

Na een faillissement in 1973 gebruikte een nieuwe buitenlandse eigenaar de fabriek voor het bewerken van soja. In al die jaren vormde de fabriek een flinke bron van overlast voor de omliggende wijk Oog in Al.

Aan die overlast kwam een einde toen de fabriek in 2002 de deuren sloot en werd opgekocht door de gemeente. Een jaar eerder was De Cereol al aangewezen als Rijksmonument. In 2008 werd het industriële erfgoed echter getroffen door een heftige brand, die alleen door de bakstenen buitengevel werd overleefd. Met de hulp van gemeente en het Rijk heeft BOEi het complex gerestaureerd en herbestemd.

In juli 2014 werd de Cereolfabriek opnieuw in gebruik genomen. Tegenwoordig komen buurtbewoners er om de basisschool met BSO, de gymzaal, de bibliotheek of kantoorruimtes te bezoeken. Maar met het restaurant, wijkkunstencentrum en theater trekt De Cereol ook bezoekers uit de wijde omgeving. De Cereolfabriek is nu een multifunctioneel complex met o.a. een cursuscentrum, een sportzaal, een theaterzaal, ruimte voor eten, drinken en ontmoeting, een bibliotheek, een school een buitenschoolse opvang, alles onder één dak.

## GEMEENTELIJK MONUMENT

De Cereol Silo is een zeldzaam en gaaf voorbeeld van een vooroorlogse betonnen silo in Zakelijk Functionele Stijl. Het gebouw is van belang als karakteristiek industrieel erfgoed en als functioneel onderdeel van het karakteristieke fabriekscöoperatie uit het eerste decennium van de 20e eeuw (SOL-complex). Het gebouw is beeldbepalend in de historisch-industriële zone langs het Merwedekanaal aan de rand van de wijk Oog in Al. Het gebouw is in 2002 aangewezen als gemeentelijk monument en staat geregistreerd onder het monumentnummer 3441530.

## ARCHITECTUUR

De Silo in zakelijk functionele stijl is in 1931 opgetrokken bij de (voormalige) Stichtse Olie- en Lijnkoekenfabriek aan het Merwedekanaal. Het ruim 22 meter hoge gebouw is geheel opgetrokken in beton, met grotendeels gesloten gevels en een platte afdekking. Het gebouw bestaat in hoofdvorm uit tien rechthoekige silocellen, twee aan twee gekoppeld, op een rechthoekige eenlaagse onderbouw. Aan de voorzijde een hoge slanke rechthoekige uitbouw met trappenhuis en bovenop een smalle rechthoekige opbouw over de gehele lengte. De betonnen cellen met trechters komen uit in de ruimte van de onderbouw. De trechters zijn inclusief afsluiters nog aanwezig. De gevels van de silocellen zijn gesloten. In de onderbouw (aan- en opbouw) zijn wel openingen aangebracht. Daarin bevinden zich nog de oorspronkelijke stalen ramen met roedeverdeling.

## KENMERKEN

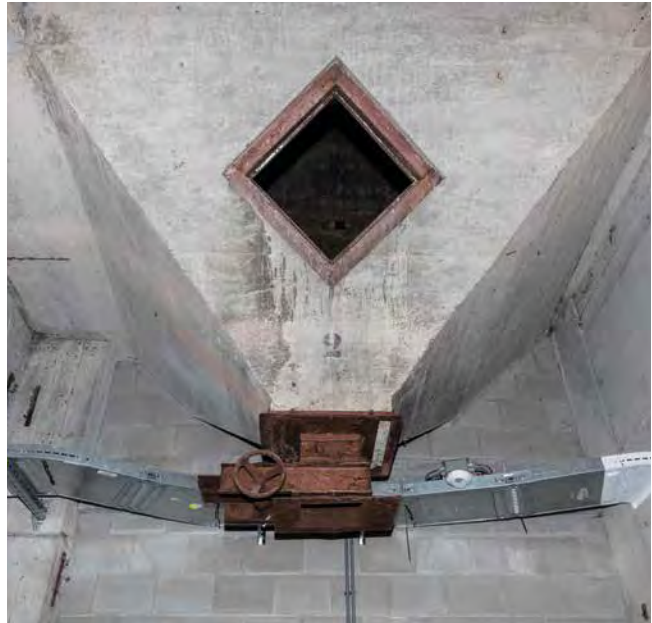
Bouwjaar:	1931
Kadastraal:	Gemeente Catharijne, sectie C, nummer 10001
Monumentennr.:	3441530
Architect:	niet bekend
Oppervlak bebouwing:	circa 700 m2 BVO
Perceeloppervlak:	niet van toepassing, appartementsrecht
Eigendom:	Erfpacht

## BESTEMMINGSPLAN

Binnen het bestemmingsplan Oog in Al en Lunetten (NL.IMRO.0344.BPOOGINALLUNETTEN-VA01, onherroepelijk 2015-11-26) heeft de Silo Cereolfabriek de bestemming Maatschappelijk-2. Binnen dit bestemmingsplan zijn o.a. kantoren mogelijk. Meer informatie over het bestemmingsplan is te vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## HERONTWIKKELING

Door BOEi is in 2012 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de herbestemming van de Silo naar kantoren. De aanvraag had betrekking op het aanbrengen van verdiepingvloeren en het openen van gevels in het gebouw. De gemeente heeft vergunning verleend voor dit plan. Daarnaast is in 2016 door Zecc Architecten een plan ontworpen voor de herbestemming naar wonen van de vierde en vijfde verdieping. Het plan is destijds in vooroverleg door de Welstandscommissie behandeld. Zowel de tekeningen van de verleende omgevingsvergunning en het schetsontwerp van Zecc zijn op aanvraag beschikbaar, uitsluitend ter informatie. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Koper



dient uiteindelijk zelf bij het bevoegd gezag de benodigde vergunningen en toestemmingen voor een herbestemming aan te vragen.

## BODEM- EN ASBESTONDERZOEK

Er is geen asbestrapportage aanwezig. Er is in het verleden een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Milieutechniek Rouwmaat Groenlo B.V., kenmerk MT.21358, d.d. 13 december 2011. Meer informatie over de bodem wordt op aanvraag verstrekt.

## LEVERING

De Cereol Silo zal gesplitst worden in twee appartementsrechten. De begane grond (thans verhuurd aan Bibliotheek Oog In Al) maakt geen onderdeel uit van de verkoop. Ten behoeve van de splitsing zullen erfdienstbaarheden gevestigd worden. Het gebouw wordt leeg en vrij van huur en gebruik in de huidige staat geleverd.

# 3 VERKOOPPROCEDURE

De verkoop vindt plaats per inschrijving.

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats tijdens de kijkdagen:

## DE CEREOL SILO TE UTRECHT

Woensdag 30 mei van 10.00 - 12.30 uur

Vrijdag 8 juni van 15.00 -17.30 uur

Aanmelden voor de kijkdagen via [verkoop@boei.nl](mailto:verkoop@boei.nl)

## BIEDING

Geïnteresseerden wordt verzocht om vóór donderdag 28 juni, 12.00 uur een schriftelijke (per mail met verzoek om ontvangstbevestiging en/of per aangetekende post) bieding uit te brengen aan:

Nationale Maatschappij tot Restaureren & Herbestemmen van Cultureel Erfgoed B.V.

t.a.v. de directie

Postbus 2641

3800 GD Amersfoort

[verkoop@boei.nl](mailto:verkoop@boei.nl)

Een bieding is pas definitief wanneer de ontvangst daarvan schriftelijk per email door BOEi aan inschrijver is bevestigd.

De bieding dient te worden gedaan door middel van invulling van het Inschrijfformulier en het indienen van de volgende stukken:

- een kopie van een geldig legitimatiebewijs van degene(n) die het bod heeft/hebben gedaan voor zichzelf of als vertegenwoordiger(s) van een rechtspersoon;
- voor zover het bod namens een rechtspersoon is gedaan, een uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel van maximaal één maand oud, waaruit blijkt dat de persoon/personen die het bod heeft/hebben gedaan daartoe bevoegd was/waren, alsmede de statuten van die rechtspersoon;
- een concreet bedrag in euro's, op basis van kosten koper (o.a. overdrachtsbelasting en eventueel verschuldigde omzetbelasting (al dan niet door het opteren van belaste levering) en overige kosten, zoals notariskosten terzake de levering, kadaster etcetera). Uitgangspunt is dat over het gehele bedrag overdrachtsbelasting verschuldigd is.

Gunning vindt plaats op basis van prijs, voorgenomen gebruik en bouwkundige aanpassingen en eventuele door koper gestelde voorwaarden.

BOEi zal aan de hand van de ontvangen biedingen het verdere proces bepalen. BOEi kan een bod accepteren of bijvoorbeeld besluiten met één of meer inschrijvers (al dan niet gelijktijdig) gesprekken te voeren. Van de zijde van BOEi is dit geheel vrijblijvend: de uitnodiging tot het voeren van oriënterende gesprekken en ook de uitnodiging tot deelname aan het verkoopproces impliceert op geen enkele wijze een aanbod van de zijde van BOEi en voor een inschrijver vloeit hier geen enkele (precontractuele) aanspraak uit voort ten opzichte van BOEi, ook niet een aanspraak op verdere deelname aan het verkoopproces. Zolang de in het kader van het verkoopproces te sluiten schriftelijke overeenkomsten nog niet rechtsgeldig zijn ondertekend, behoudt BOEi de vrijheid om de besprekingen en/of onderhandelingen op elk gewenst moment te beëindigen en van de verkoop af te zien, zonder dat daaraan juridische gevolgen zijn verbonden en zonder dat enige claim op welke grondslag dan ook onstaat jegens BOEi.

Als BOEi aan een inschrijver schriftelijk mededeelt zijn bod te aanvaarden of een overeenkomst op basis van het bereikte onderhandelingsresultaat aan te willen gaan, zal de inschrijver meewerken door binnen 10 werkdagen na dagtekening van deze schriftelijke mededeling tot ondertekening van de overeenkomst tot verkoop over te gaan. De inschrijver verplicht zich zowel zijn bod als een eventueel onderhandelingsresultaat gedurende drie maanden gestand te doen.

## VERKOOPVOORWAARDEN

Verkoper zal alle rechten en verplichtingen die verkoper heeft terzake van de te verkopen onroerende zaken en rechten overdragen in de juridische, technische, milieukundige en feitelijke staat waarin de onroerende zaken en rechten zich op het moment van overdracht bevinden, 'as is', zodat de uiteindelijke koper de onroerende zaken en rechten geheel dient te aanvaarden in de actuele, juridische, technische, milieukundige en feitelijke staat en zonder terzake enige aanspraak op verkoper te hebben. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van, al dan niet verborgen gebreken.

## VOORWAARDEN EN BEPALINGEN VAN DE VERKOOP

Door het uitbrengen van een bieding met gebruikmaking van het Inschrijfformulier aanvaardt gegadigde alle door BOEi in de door haar verstrekte informatie gestelde voorwaarden en verplichtingen.

## VOORBEHOUD

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

## MEER INFORMATIE

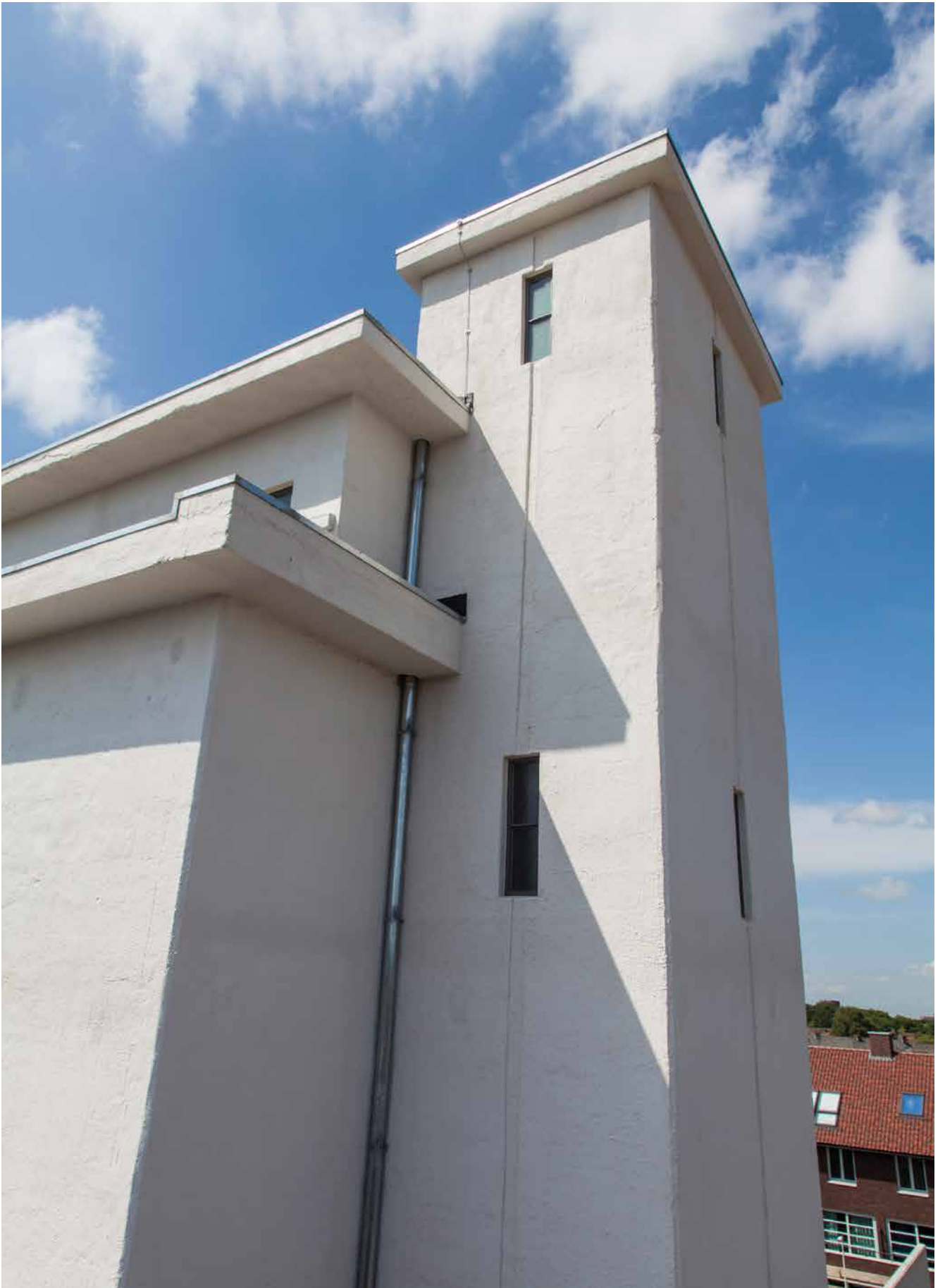
Nationale Maatschappij tot Restaureren & Herbestemmen van Cultureel Erfgoed B.V. (BOEi)  
drs. Andrea van de Beek  
Ontwikkelingsmanager  
033-7600660 / 06-83678304  
verkoop@boei.nl

## DISCLAIMER

Het aanbieden van deze vrijblijvende informatie laat onverlet de onderzoeksplicht die op de kandidaat koper rust. Een kandidaat koper 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 kunnen geen rechten worden ontleend, ook niet aan het voeren van enige onderhandeling met BOEi. 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. De informatie in deze brochure is uitsluitend bedoeld om geïnteresseerden en inschrijvers in de gelegenheid te stellen onderzoek te (laten) doen naar de juistheid en de volledigheid daarvan.









# INSCHRIFFFORMULIER

UITERLIJK **DONDERDAG 28 JUNI 2018, VÓÓR 12:00 UUR** DIENT DIT FORMULIER IN HET BEZIT TE ZIJN VAN:  
BOEi t.a.v. De Directie, Postbus 2641, 3800 GD Amersfoort / verkoop@boei.nl

Betreft bieding op: .....		(adres invullen) .....	
<b>BEDRIJFSGEGEVENS KOPER (BEDRIJF)</b>			
Naam bedrijf + rechtsvorm:			
Straatnaam:			
Postcode en plaats:			
Naam tekenbevoegde persoon:			
Geboortedatum en -plaats:			
KvK-nummer en branche			
Toevoegen: Kamer van Koophandel uittreksel en kopie legitimatiebewijs tekeningsbevoegde persoon			
Naam contactpersoon:			
Functie:			
Telefoonnummer:			
E-mailadres:			
Toevoegen: Kamer van Koophandel uittreksel en kopie legitimatiebewijs tekeningsbevoegde persoon			
<b>BEDRIJFSGEGEVENS KOPER (PARTICULIER)</b>			
Naam			
Voornamen			
Geboortedatum en -plaats			
Burgerlijke staat		gehuwd*/ ongehuwd*/ geregistreerd partner*	
Huwelijksgoederenrecht		gemeenschap van goederen*/ huwelijksvoorwaarden */ n.v.t. *	
<b>BEANTWOORD DE VOLGENDE VRAGEN</b>			
Brengt het volgende bod uit, bedrag		€ ..... Kosten Koper (Zegge ..... )	
Dient inschrijver rekening te houden met een voorbehoud van goedkeuring van enig besluitvormend orgaan binnen zijn organisatie		Ja* / Nee* Indien ja: hoeveel tijd (dagen / weken) is gemoeid met het verkrijgen van een goedkeuring: .....	
Voorbehoud van financiering		Ja* / Nee*, en zo ja voor welk bedrag ..... tot ..... (datum)	
Andere voorbehouden		Ja* / Nee*, te weten .....	
Wat is de functie(s) waarvoor u het object wilt gebruiken			
Het gebruik zoals in de vorige vraag omschreven levert conform de Nederlandse wetgeving voor meer dan 90% een btw belaste prestatie		Ja* / Nee*	
Wilt u het object gaan verbouwen		Ja* / Nee* (in geval ja, geef toelichting van de voorgenomen ingrepen)	
<b>ONDERGETEKENDE VERKLAART:</b>			
Uit hoofde van zijn functie, naar waarheid te hebben ingevuld			
Door ondertekening van dit formulier kennis te hebben genomen van de verkoopbrochure, de verkoopprocedure en de concept koopovereenkomst, inclusief bijlagen, en met de inhoud daarvan in te stemmen			
Plaats en datum:			
Handtekening:		.....	

\* doorhalen wat niet van toepassing is



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.

**Postadres**

Postbus 2641  
3800 GD Amersfoort

**Bezoekadres**

Daam Fockemalaan 22  
3818 KG Amersfoort

T 033 760 0660  
info@BOEi.nl

**BOEi.NL**