



IM De Groote en de Kleine Christoffel
Dam 21, MIDDELBURG

Faasse & Fermont



Woningen

Nieuwbouw

Hypotheeken & verzekeringen

Bedrijfsonroerend goed

Kenmerken en gegevens

Bouw

Type bouw	Rijksmonument
Bouwjaar	(A) 1840 (B) 1539-1840 (C) 1539 (gevels) 1969 (kantoren en berging)
Onderhoud	goed
Oppervlakte	1.384 m ² BVO 1.189 m ² VVO

Kadastrale gegevens

Middelburg L 4330, appartementsindex 1
Middelburg L 4329
Middelburg L 5290
Oppervlakte 1008 m²

Ligging

Historisch stadscentrum

Parkeren

parkeergelegenheid op eigen terrein (D) : 281 m²

Richtprijs

€ 2.350.000,- k.k.

Omschrijving

Object

Namens onze opdrachtgever bieden wij deze unieke ontwikkelingsmogelijkheid aan in hartje centrum van deze Zeeuwse hoofdstad. Het pand ligt op de grens van de Dam met uitzicht op het Damplein. Het plein grenst in het westen aan de straten Korte Delft en de Sint Pieterstraat, aan de oostzijde loopt het plein over in de Dam. In totaal telt het plein 35 rijksmonumenten in het rijksmonumentregister. Dam 21 draagt de naam De Groote en Kleine Christoffel en is voor de twee voorste gedeeltes (A,B) geregistreerd als Rijksmonument.

Het aanbod betreft A) de begane grond en souterrainruimte van het monumentale voorhuis, B) de begane grond, souterrainruimte en eerste verdieping van het monumentale achterhuis, C) begane grond en eerste verdieping van 20e-eeuwse aanbouw, alsmede D) het aangrenzende eigen parkeerterrein. Het totale perceel is circa 1008 m² groot. Het totaal aantal beschikbare vierkante meters bebouwing is circa 1.384 m² BVO verdeeld over de hiervoor genoemde bouwlagen. De twee verdiepingen van het monumentale voorhuis (A) behoren niet tot het aanbod, maar zijn in eigendom en in gebruik bij derden.

Het geheel is zeer goed onderhouden en in de jaren '90 van de vorige eeuw is het pand zeer grondig gerenoveerd.

Het pand was tot voor kort in gebruik als kantoor-/presentatieruimte en het souterrain als voorraad-/magazijnruimte. Het pand is nog steeds voor dit gebruik geschikt, maar er zijn ook volop kansen om in het pand tot een herontwikkeling te komen.

Geschiedenis van het pand

In het historische Middelburg is de Dam zonder enige twijfel de meest indrukwekkende straat van de stad. Daaraan ligt de historische binnenhaven van Middelburg. De statige gevelrij ademt de rijkdom uit van de 17e en 18e eeuwse bloeitijd. Hier woonden de voornaamste burgers en handelaars van de stad.

Op de mooiste plek aan de Dam - aan de zonbeschenen noordkant en pal tegenover de Graanbeurs en aan de rand van het levendige Damplein - ligt de Groote en Kleine Christoffel. Het is het pand met het hoogst uitstekende dak van de Dam, met een brede classicistische gevel en een enorme diepte.

Van de 1099 Rijksmonumenten in Middelburg hoort het zeker tot de top-10 panden in particulier bezit. Een topmonument met een rijk verleden, een prachtig interieur en met veel mogelijkheden voor een fantasievolle ontwikkeling.



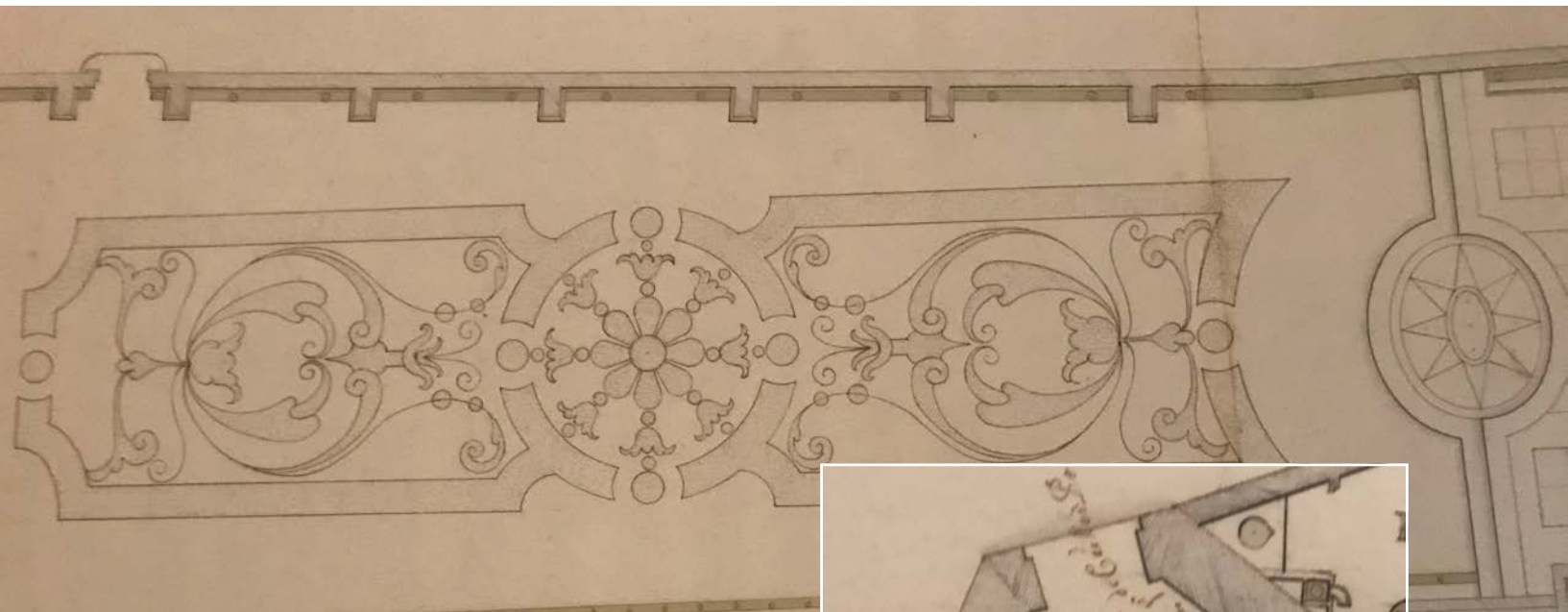
De Groote en Kleine Christoffel

In 1539 zijn de stenen huizen met trapgevels “De Groote en Kleine Christoffel” gebouwd, links de Groote en rechts de Kleine Christoffel. Links en rechts van de huizen liepen stegen tot diep in het huizenblok (Isabellagang en Suikerpoort) en uitmondend op het Suikerplein bij de Spanjaardstraat. Op de fameuze gedetailleerde stadsplattegrond van Cornelis Goliat van 1657 zijn de panden, de fraaie tuin, de toren, de pakhuizen, de koetshuizen en de stegen in detail weergegeven.

In de 17e, 18e en 19e eeuw heeft het pand veel magistraten en vooraanstaande families als eigenaars/bewoners gehad. Zo is in de 18e eeuw de familie Radermacher en in de 19e eeuw de familie Paspoort van Grijpskerke eigenaar geweest - beide families leverden de burgemeester van de stad. Laatstgenoemde burgemeester vormt het onderwerp van een roman over het Middelburg van de 19e eeuw.

Meerdere telgen uit het huis van Oranje-Nassau zijn op bezoek geweest in het pand. In juli 1786 is Stadhouder Willem V er te gast.





tuintekening 18e eeuw

Aan hem wordt een souper aangeboden door bewoner Daniël Radermacher, bewindhebber van de VOC. In 1841 neemt de (latere) koning Willem III deel aan een thé dansant te zijner ere in de Groote en Kleine Christoffel, opgeluisterd met een groot vuurwerk. Ten slotte heeft in november 1944, kort na de bevrijding, Prins Bernhard in de pronkkamer overnacht, als Bevelhebber van de Nederlandse Binnenlandse Strijdkrachten. Is het toeval dat juist vóór Dam 21 in 1937 het standbeeld van Koningin Emma is geplaatst?

Vanaf 1931 tot op de dag van vandaag is het pand bezit van de familie Loontjens, drie opeenvolgende generaties lang. Grootvader Hector vestigde er zijn biljartmakerij en -handel, waarvan mooie foto's getuigen. Ook het Nederlandsch Koffiehuis heeft er in de oorlogsjaren gezeten. De kelders hebben in 1944 een schuilplek geboden voor de geallieerde bombardementen op de stad en voor de inundatie van het platteland van Walcheren. Vanaf 1969 is het pand weer in gebruik genomen door de familie Loontjens die er - behalve dat het gelijknamige bedrijf er onderdak kreeg - zelf ook ging wonen op de bovenetages aan de Damzijde.



Bezoekt de nieuwe ingerichte Toonzalen van H. LOONTJENS Dam 152, Middelburg, Telef. 671, Girorek. 34797

In ruime sortering Biljarts, nieuwe en tweedehandsch, als ook belastingvrije tafelbiljarts.

Specialiteit in nieuwe en tweedehandsch Cafe-inventarissen, zoals buffetten met toonbank, speelbakken, leestafels met fauteuils, leestafel-opstands in koper en brons, tafels en café-stoelen, nieuwste modellen voorradig.

Ook in biljart-lampenkappen, schenkborden, bierschuimers, enz. Steeds aanwezig rieten tuin- en strandstoelen, tafels, tuinbanken Alles vouwbaar.



Specialiteit in alle benodigde gummi, zoals biljartloopers, toonbank-, tafel- en vloerbedekking, met nikkelranden afgewerkt. Gummi-deurmatten en closetmatten in de nieuwste dessins, groote voorraad spiegels, nieuw en tweedehandsch. Het voordeligst adres in vloeroliën, veegpoeder, vernissen en Meubelwassen, merk Miero.

Alsook zaal- en klapstoelen voor alle gelegenheden. - Kapsalonbuffetten en winkelinventarissen.

Biljartlakens en kamgaren vanaf f 22,50 - f 25,- - f 27,50 - f 30,- en f 32,50
Ruime keuze tweedehandsch lakens en dekzelen.

Omschrijving

Verbouwingen

Er waren vanaf 1539 twee huizen met trapgevels. Daarvan zijn achter de huidige voorgevel (vernieuwd 1838) nu nog steeds elementen terug te vinden, bijvoorbeeld de kelders, de gekortwielde traptoren en de zadeldaken. Ook de dikke tuinmuren aan de achterzijde zijn uit deze tijd afkomstig. Uit de 18e eeuw zijn minutieus gedetailleerde plattegronden bewaard gebleven (familie-archief Schorer) die de indeling van weleer weergeven. Ook het typisch Franse tuinontwerp komt erop voor.

In 1838 is het pand door de toenmalige burgemeester Paspoort van Grijpskerke van een nieuwe voorgevel voorzien. De twee trapgevels maakten plaats voor een enkele brede lijstgevel. De palmetversiering van de daklijst, het gietijzeren hekwerk, de lantaarns en het balkon zijn Empire-elementen. Er wordt een royale en monumentale inkomhal en een fraaie salonkamer aan de Damzijde gerealiseerd. Het is een van de weinige grote 19e-eeuwse gevels in het stadsbeeld.

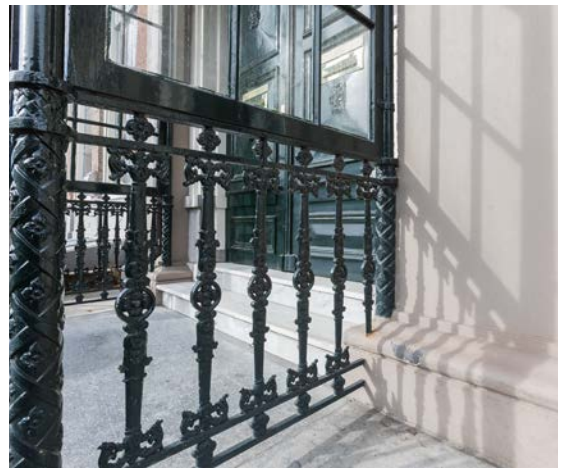
De toegang tot de Suikerpoort vanaf de Dam (doorheen de Kleine Christoffel) is in 1838 verdwenen en ook de zevenkantige toren - die voorheen boven het pand uitstak - is afgetopt. Die zijn opgeofferd aan de 19e-eeuwse wens om een eigentijdse, trotse gevel te maken.

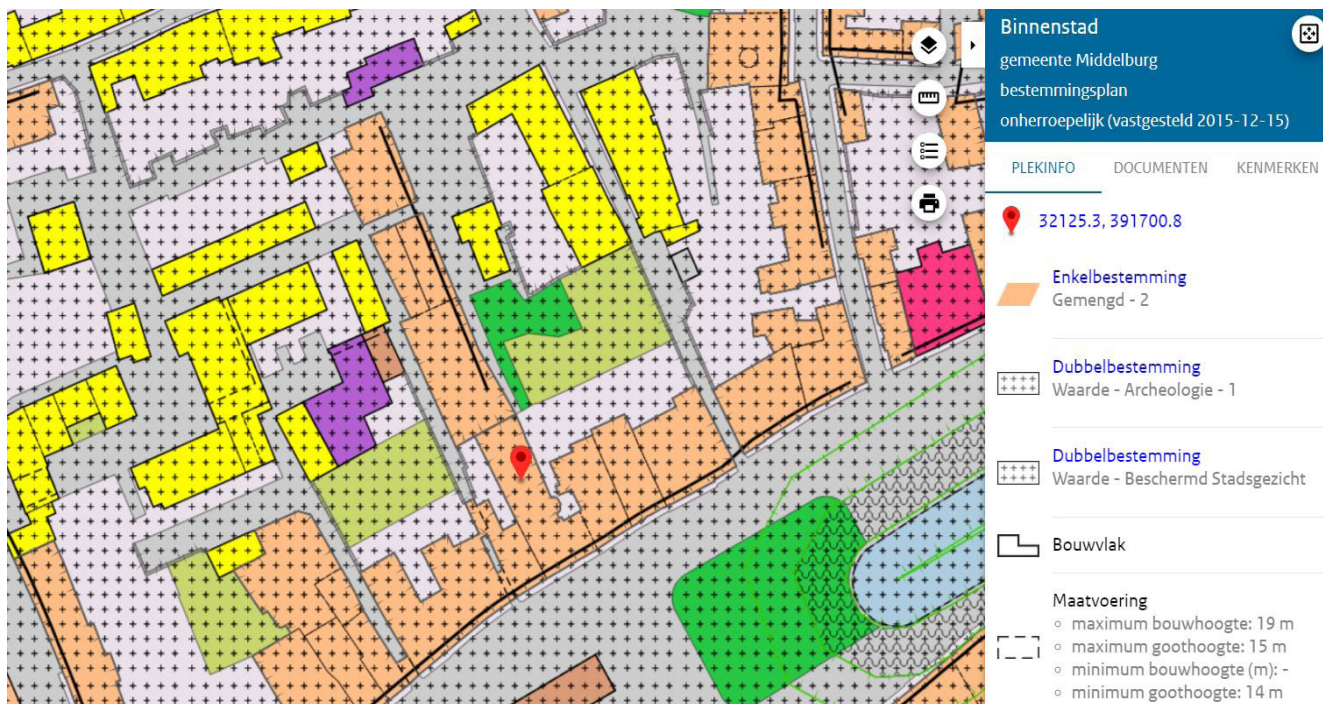
Bijzondere vermelding verdient de pronkkamer van het huis, dat in het monumentale achterhuis (B) ligt en een eeuw geleden nog aan de tuingrensde. Van origine dateert deze kamer uit 1730-1740 (Lodewijk XIV), maar eind 19e eeuw is hij voorzien van nieuwe lambriseringen en zwaar papieren behang (een zeldzame nabootsing van goudleer).

In de jaren 1969-1971 is aan de achterzijde (Suikerplein) grotendeels een nieuwbouw gekomen van kantoor- en opslagruimten (C). Wat er voorheen nog aan tuin bestond, is daarbij verdwenen en achter de kantoren is een verhard parkeerterrein (D) gekomen. De historische zijgevels aan de Isabellagangzijde zijn bij deze vernieuwing wel grotendeels gespaard gebleven. De nieuwbouw is functioneel en eigentijds maar harmonieert niet goed met het historische achterhuis (B).

Tenslotte is in de jaren 1990-1992 het historische voorhuis en achterhuis (A+B, beide Rijksmonument) onder toezicht van de Rijksmonumentendienst uit Zeist volledig gerenoveerd. Balken, vloeren, plafonds zijn grondig onder handen genomen en grotendeels tijdelijk verwijderd en/of vervangen. De pronkkamer is in ere hersteld. Dakbedekking en koperen goten liggen er vandaag in uitstekende conditie bij.

A.





Bestemmingsplan “Binnenstad” van de gemeente Middelburg, vastgesteld 15 december 2015. Het geheel kent aan de voorzijde (A+B) de bestemming ‘Gemengd-2’. De voor ‘Gemengd - 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven met publieksfunctie zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten ‘functiemenging’ in bijlage 1;
- b. detailhandelsbedrijven met de daarbij behorende bedrijfsruimten;
- c. horecabedrijven met de daarbij behorende bedrijfsruimten zoals opgenomen in de Staat van Horeca-activiteiten in bijlage 2;
- d. kantoren zoals opgenomen in de Staat van kantoren in bijlage 3 ;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. wonen;
- g. de berging van vervoermiddelen en de opslag van goederen.

Voor het achterste en middendeel (C+D) van het gebouw geldt de bestemming “Gemengd-6’. De voor ‘Gemengd - 6’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten ‘functiemenging’ in bijlage 1;
- b. kantoren zoals opgenomen in de Staat van kantoren in bijlage 3;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. wonen;
- e. de berging van vervoermiddelen en de opslag van goederen;

Verder is er een aanwijzing dat de locatie archeologisch waardevol is en dat het gehele object valt onder het Beschermd Stadsgezicht. De aangegeven bouwhoogtes zijn voor elk deel verschillend. De zeer brede bestemmingen van het pand garanderen dat het geheel een goede invulling kan krijgen.

Omschrijving

Ontwikkelmogelijkheden

Buitenom het huidige gebruik is met het bureau Thys + Gutberlet Architectuur onderzocht wat de verschillende ontwikkelmogelijkheden zijn voor een nieuwe invulling van het pand. Dit heeft geleid tot een aantal mogelijkheden, die deels voorbesproken zijn met de gemeente, het WARK, teneinde inzicht te krijgen in relatie de monumentale status van een deel van het pand. De uitspraken in het akkoord van het WARK richten zich met name op gevelopeningen, waardoor de daglichttoetreding van het geheel wordt geoptimaliseerd, om zodoende een herontwikkeling mogelijk te maken.

Door de architect is tevens een opzet gemaakt van de verschillende mogelijke indelingen in diverse functies. Zo is een opzet gemaakt met woningappartementen (totaal 7) en is een opzet gemaakt voor een hotelinvulling, of serviced apartments. Het parkeerterrein aan de achterzijde kan worden gebruikt als parkeervoorziening van de ontwikkeling (maximaal 12 parkeerplaatsen) of worden bebouwd met een nadere invulling, hetgeen in bestemmingsplan rechtstreeks is toegestaan.

Uiteraard zijn vele varianten hierop te bedenken en te realiseren. Onder de kadastragegevens staat aangegeven dat voor de woningen op eerste en tweede verdieping (A) een eerste recht van koop bestaat, indien die eigenaren willen verkopen. Met deze eigenaren zijn gesprekken gevoerd. Bij de makelaar is hier meer informatie over te verkrijgen.

Verdere invulling vereist nader overleg met de Vereniging van Eigenaren (alleen A)

Kadastragegevens/privaatrechtelijk:

Het geheel bestaat uit de volgende kadastrale gegevens: Gemeente Middelburg, sectie L, complexnummer 4330, appartementsindex 1, Gemeente Middelburg, sectie L, nummer 4329 en Gemeente Middelburg, sectie L, nummer 5290 groot 1008 m² (waarvan 281 m² parkeerterrein). Er is voor het voorste pand (A) een Vereniging van Eigenaren genaamd 'Christoffel' opgericht. De vereniging kent een actief bestuur, een begroting en een onderhoudsreserve. Binnen de vereniging geldt voor de appartementsrechten 5 en 6, zijnde eerste en tweede verdieping van de voorzijde, dat zij bij een verkoop verplicht zijn om het eerst aan te bieden aan de eigenaar van appartementsindex 1. De regelgeving omtrent deze aanbiedingsplicht en de uitwerking daarvan is op te vragen bij de makelaar.

Milieu

Bij de makelaar is een overzicht beschikbaar van de geregistreerde rapporten inzake het verkochte en haar directe omgeving. Tevens is door eigenaar recent een asbestinventarisatie-onderzoek uitgevoerd welke beschikbaar is bij de makelaar.

Omschrijving

Verkoopprocedure

Het geheel wordt aangeboden voor verkoop, waarbij de geboden koopsom in combinatie met de aanvullende voorwaarden de basis zijn voor de gunning. De verkoop geschiedt door middel van een verkoop bij inschrijving. De verdere voorwaarden voor inschrijving zijn beschikbaar bij de makelaar.

Richtprijs

€ 2.350.000,- kosten koper. Er is geen omzetbelasting verschuldigd over de verkoop en koop van dit pand, wel overdrachtsbelasting.

Bankgarantie

Een zekerheidsstelling van 10% van de overeengekomen koopsom bij het ondertekenen van de koopovereenkomst.

Oplevering

30 december 2022

Overige van belang zijnde informatie

- In afwijking van artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper;
- Opdrachtgever verleent met betrekking tot de onroerende zaak generlei vrijwaring voor zichtbare en aan hem onbekende verborgen gebreken en aan hem onbekende erfdienbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en lasten,

met uitzondering van de lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst niet waren ingeschreven, een en ander zoals bedoeld in artikel 7:15, lid 2, BW.

- Alle biedingen dienen onvoorwaardelijk te zijn en conform de in de dataroom opgenomen koopovereenkomst en conform het biedingsformulier uit de dataroom;
- Alleen kandidaat-kopers die toegang hebben tot de dataroom zijn gerechtigd om een koopvoorstel uit brengen

Algemeen

Al het bovenstaande betreft informatie omtrent de verkoop van "Dam 21 Middelburg". De informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Faasse & Fermont geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

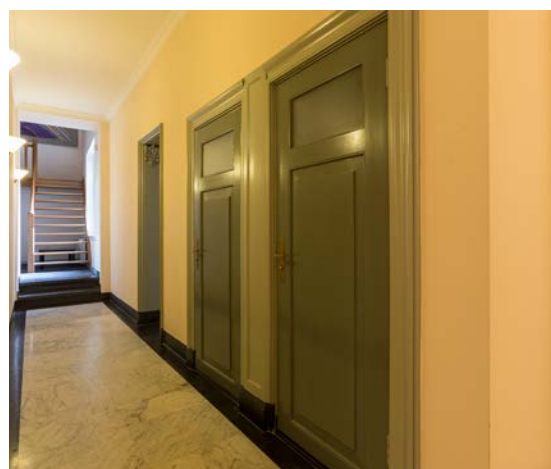
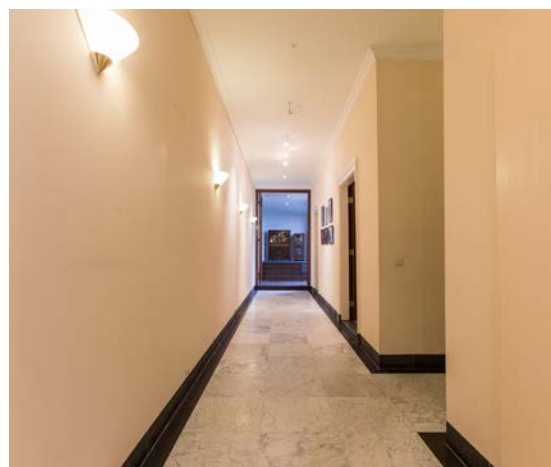
A.



A.



B.



B.



C.

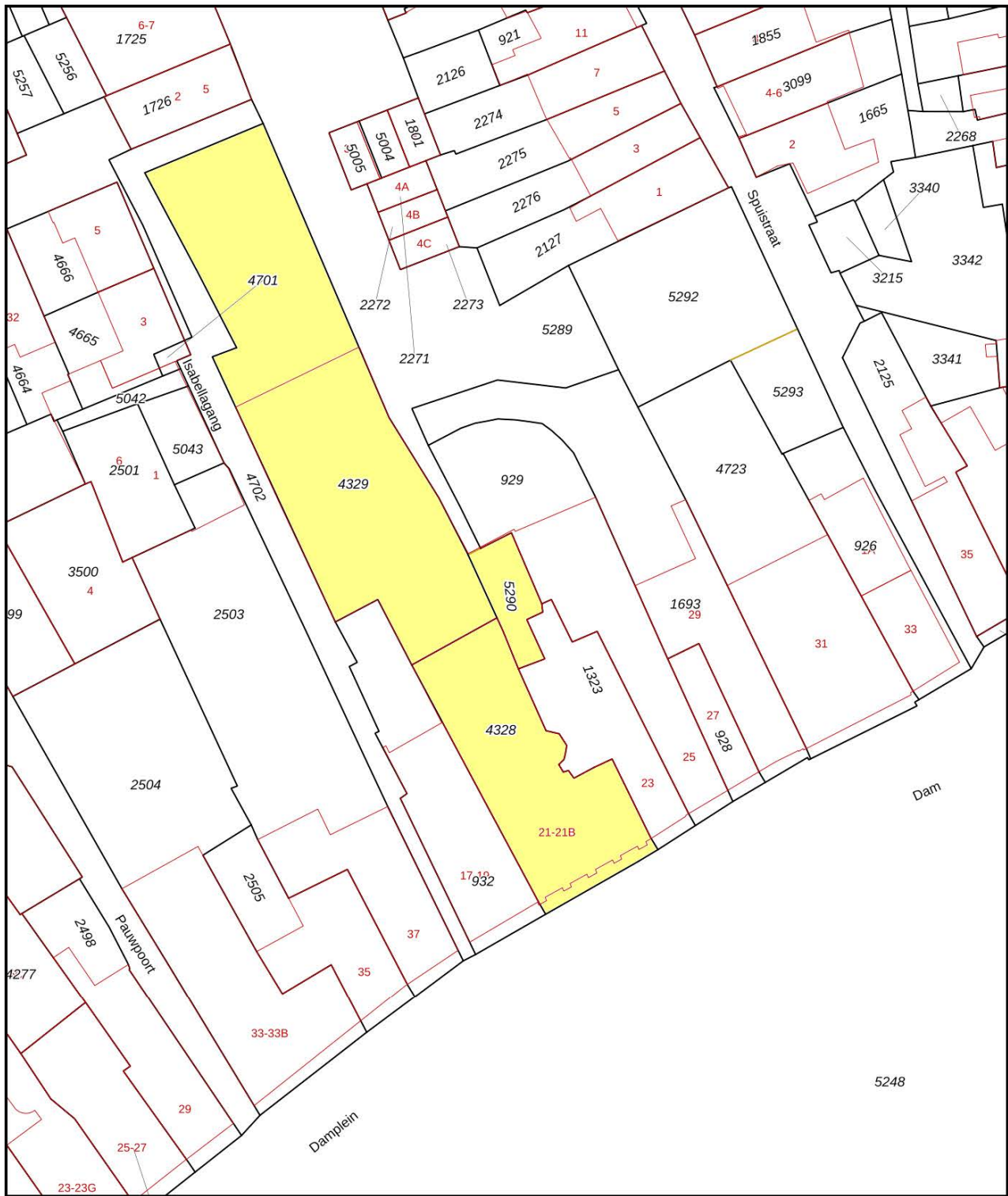




Kadasterkaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: L 5290



0 5 10 15 20 25m

12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 oktober 2022.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Middelburg
Sectie L
Perceel 5290

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Faasse & Fermont

Frans den Hollanderlaan 12, 4461 HN Goes | Oostperkweg 3, 4332 SB Middelburg
T 0113 250 555 / 0118 727 000 | info@faasse-fermont.nl | www.faasse-fermont.nl

