

TE KOOP

Jachtwerf Modus Marine

Vraagprijs onderneming € 695.000,- k.k. excl. BTW
Huurprijs onroerend goed € 150.000,- excl. BTW per jaar

ZUIDERSLUISWEG 84 8243 RC LELYSTAD

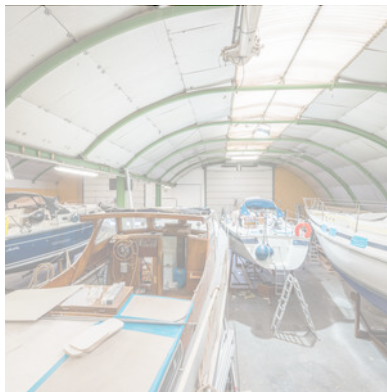


05

Algemeen

07

Bedrijfsruimten



15

Havenkantoor



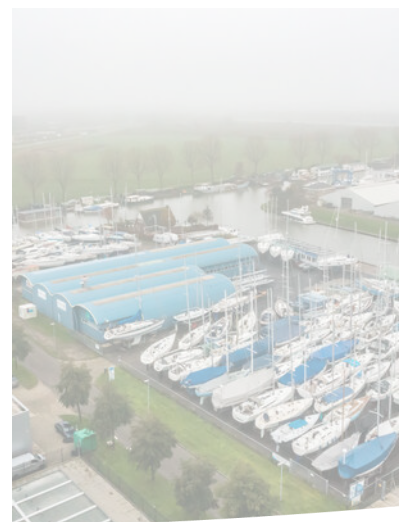
19

Ligplaatsen en hellingbaan



23

Verkoop onderneming



Uw makelaar



Heeft u vragen, neem gerust contact met mij op!

0515 43 06 23

info@mullermakelaardij.nl

Bernd Kamp

Register Makelaar Business (NVM-lid)

*Register Taxateur Bedrijfsonroerend goed
(NRVT en RICS gecertificeerd)*

Als watersporter ben ik begonnen, niet gehinderd door enige kennis, in een Piraatje op de Bergse Plas in Rotterdam. Vervolgens, een aantal boten later, was ik als fervent zeiler vaak met mijn gezin op onze platbodem op het IJsselmeer en de Waddenzee te vinden. In de jaren '90 waren mijn vrouw en ik tevens trotse eigenaren van Zeilschool 't Stekelbaarsje in Elahuizen, Friesland. Hierdoor is mijn interesse in de watersportsector vergroot.

Sinds 2004 ben ik werkzaam bij Muller Makelaardij en inmiddels ben ik directeur-eigenaar. Het mooie van ons vak is dat elke verkoop weer uniek is. Het is echt mensenwerk waarbij, naast het onroerend goed, ook de ondernemer en de exploitatie van de onderneming van belang zijn.

Van mij kunt u verwachten dat ik streef naar een open en eerlijke communicatie waarin ik probeer een passende match te vinden voor hetgeen dat wordt aangeboden.

Ook voor het taxeren van uw watersportgebonden object bent u bij ons aan het juiste adres. Onze expertise in combinatie met mijn lidmaatschap bij het NRVT en het RICS heeft er tevens toe geleid dat ook de banken ons erkennen als deskundig taxateur in dit specifieke marktsegment.

Bezichtiging

Na het lezen van deze brochure hopen we u een duidelijke indruk te hebben gegeven van het aangeboden. Daarna wilt u natuurlijk hetgeen waarin u geïnteresseerd bent in het echt zien! Dit kan door middel van een bezichtiging. Door contact op te nemen met de makelaar kan een afspraak gemaakt worden. Ook kunt u uiteraard nog vragen stellen. In sommige gevallen zijn er nog aanvullende stukken die ter beschikking worden gesteld na het tekenen van een geheimhoudingsverklaring. Deze verklaring wordt meegenomen tijdens de eerste

bezichtiging óf wordt toegestuurd om getekend te worden. Tijdens de bezichtiging zal de makelaar, vaak samen met de verkoper/verhuurder, u rondleiden. Vragen die u heeft kunt u direct stellen, waarbij wij deze zo veel als mogelijk zullen beantwoorden. Soms is een vraag zó goed, dat we nog het een en ander uit dienen te zoeken. In dat geval komen we er later op terug.

Bent u na de bezichtiging nog steeds enthousiast? Dan kan de makelaar uitleggen hoe het proces verder verloopt.

“Nieuwsgierig geworden? Neem contact op met de makelaar!”



Havenkantoor, werkplaats en winterstalling



Algemeen

Namens de eigenaar, de heer Jaco Cossee, bieden wij te koop aan de fullservice jachtwerf Modus Marine te Lelystad. www.modus-marine.nl

Modus Marine heeft een aantrekkelijke portfolio aan dealerschappen en specialisaties. Modus Marine is:

- Marktleider in vervanging, reparatie en optimalisatie van roeren en roersystemen;
- Profurl reparatiecenter, exclusief voor Nederland;
- Onderdeel van het Nationale Nederlanden schadeherstel netwerk;
- Yanmar Marine dealer;
- Aangesloten bij branchevereniging Hiswa.

Verder bestaat de portfolio uit:

- Onderhoud, refit en reparatie van zeil- en motorjachten;
- Winterstalling, zowel overdekt als buiten;
- Verhuur van 13 seizoensligplaatsen;
- Vervanging, onderhoud en Hiswa gecertificeerde controle van tuigage en staand en lopend want;
- Schadeherstel van polyester, gelcoat, houtwerk, onderwaterschip en kiel;
- Hiswa gecertificeerde gaskeuringen;
- Osmosebehandelingen;
- Verf- en spuitwerkzaamheden;
- Goede contacten met verzekeringen en schade-experts op basis van vertrouwen en know how.

Perspectief:

Modus Marine is een operationeel en financieel gezond bedrijf, waaraan met fris elan en inzichten nog veel waarde toe te voegen is.

Vraagprijs onderneming

€ 695.000,- k.k. excl BTW

Huurprijs onroerend goed

€ 150.000,- excl BTW per jaar

Opstallen

Winterstallingsloods	1200 m²
Werkplaats	700 m²
Havenkantoor	175 m²
Ligplaatsen	13 stuks
Hellingbaan	



Werkplaats, winterstallingsloodsen en botenwagen



Bedrijfsruimten t.b.v. winterstalling en werkplaatsen

Winterstallingsloods

Werkplaats

Bouwjaar

Bouwwijze

Constructie

Vloer

Gevels/dak

Overig

Circa 1200 m²

Circa 700 m²

2001

Romney-systeem

Boogconstructie met stalen buizen en houten gordingen

Asfalt op zand

Damwandprofielplaten met lichtstraat

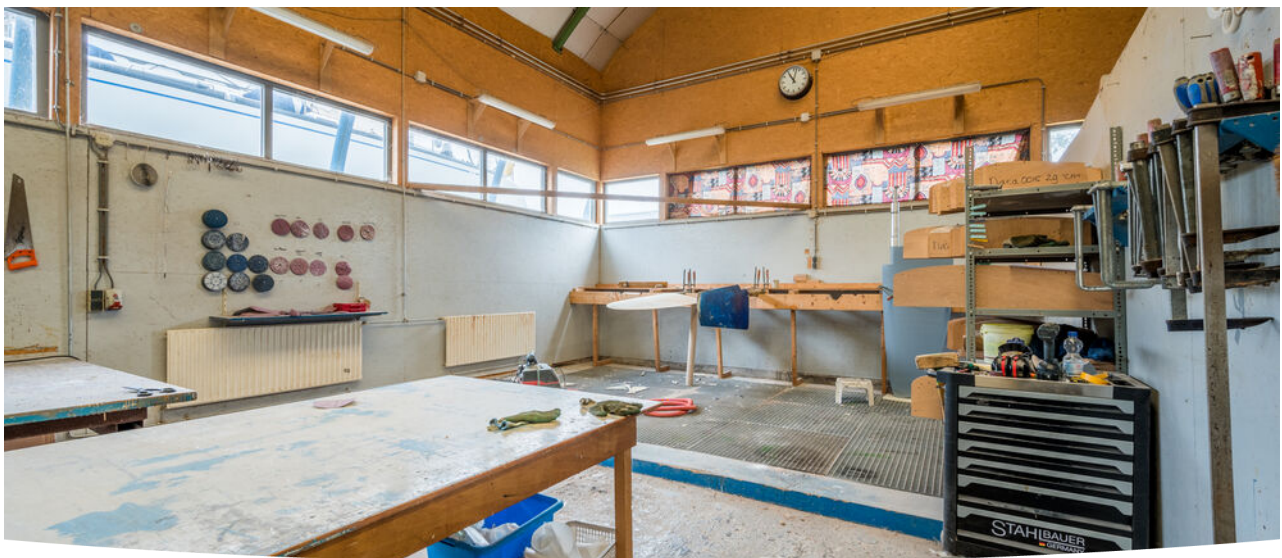
Zonnepanelen (nog te plaatsen door eigenaar)

Dit bedrijfsgebouw bestaat uit vier geschakelde secties en is onderverdeeld in:

- Een bedrijfsgebouw bestaande uit 2 secties, grotendeels in gebruik als overdekte winterstalling, groot circa 60 x 20 meter. Gemiddeld staan hier in de winterperiode tussen de 30 tot 35 boten gestald.
- Een bedrijfsgebouw ingericht met meerdere werkplaatsen, groot circa 35 x 20 meter.

Voor de exacte indeling en maatvoering: zie de plattegronden op pagina 24 en 25.

Het gebouw is voorzien van vier overheaddeuren. De werkplaatsen worden centraal verwarmd en de gevels en daken zijn nageïsoleerd. De stramienmaat is 4 meter en de vrije overspanning bedraagt 10 meter.

















Havenkantoor

Oppervlakte

Indeling

Voorzieningen

175 m²

**Entree, sanitair, wasruimte, kantine,
twee kantoorruimten en opslagruimte**

Nutsvoorzieningen en een pantry

Het havenkantoor is gesitueerd aan de waterkant grenzend aan de hellingbaan. Het gebouw is een semi-permanent kantoorgebouw van 25 bij 7 meter. De indeling bestaat uit meerdere (kantoor)vertrekken en sanitaire voorzieningen voor de jachtwerfkanten. De kantoorunit is in 2001 aangeschaft als een gebruikte unit en bestaat uit 5 secties van 7 bij 5 meter. De bouwwijze is fabrieksmatig met gevelpanelen en een plat dak.









Kade met ligplaatsen



Ligplaatsen en hellingbaan

Aantal ligplaatsen

13 stuks

Afmetingen

12 x 5 meter

Walbeschoeiing

Stalen damwand

Voorzieningen

Stroom en water

Bijzonderheden

Hellingbaan met botenwagen

De 13 ligplaatsen aan de zuidzijde van het perceel liggen in openbaar vaarwater, eigendom van de gemeente Lelystad. Momenteel worden er geen huurkosten door de gemeente in rekening gebracht. Aan de westzijde van het aangeboden perceel bevindt zich een langswal van circa 90 meter en de hellingbaan. De langswal wordt hoofdzakelijk gebruikt als tijdelijke ligplaats voor jachten die de wal op moeten of voor schepen die worden gebracht voor reparatiewerkzaamheden. Met behulp van een hydraulische Roodberg botenwagen en een JCB verreiker kunnen boten tot een gewicht van maximaal 20 ton bij de hellingbaan uit het water worden gehaald en vervolgens worden "geparkeerd" op het buitenterrein of in één van de winterstallingsloodsen.





Overzichtsfoto



Bovenstaande foto geeft een goed beeld van de situatie in de winterperiode. Het buitenterrein is grotendeels gevuld met zeiljachten, hoofdzakelijk met staande mast. De vier hallen zijn in gebruik voor overdekte winterstalling en onderhouds- en reparatiewerkzaamheden. Aan de waterkant, op de grens van de twee vaarwegen, bevindt zich de bedrijfswoning. Deze hoort uitdrukkelijk niet bij het aangeboden object en zal voorlopig bewoond blijven door de huidige eigenaar.



Verkoop onderneming

De exploitatie van de onderneming Modus Marine is ondergebracht in SLM B.V. te Lelystad.

Het vastgoed is eigendom van Shipcenter Lelystad B.V. en zal worden verhuurd aan de koper van de onderneming. De aanvangshuur voor het vastgoed bedraagt € 150.000,- excl. BTW per jaar en zal jaarlijks worden geïndexeerd. De huurperioden bedragen telkens 5 jaar met een opzegtermijn van 1 jaar vóór het einde van de betreffende periode.

De onderneming omvat de exploitatie van SLM B.V. inclusief roerende zaken, bedrijfsnaam, website en overige bestanddelen.

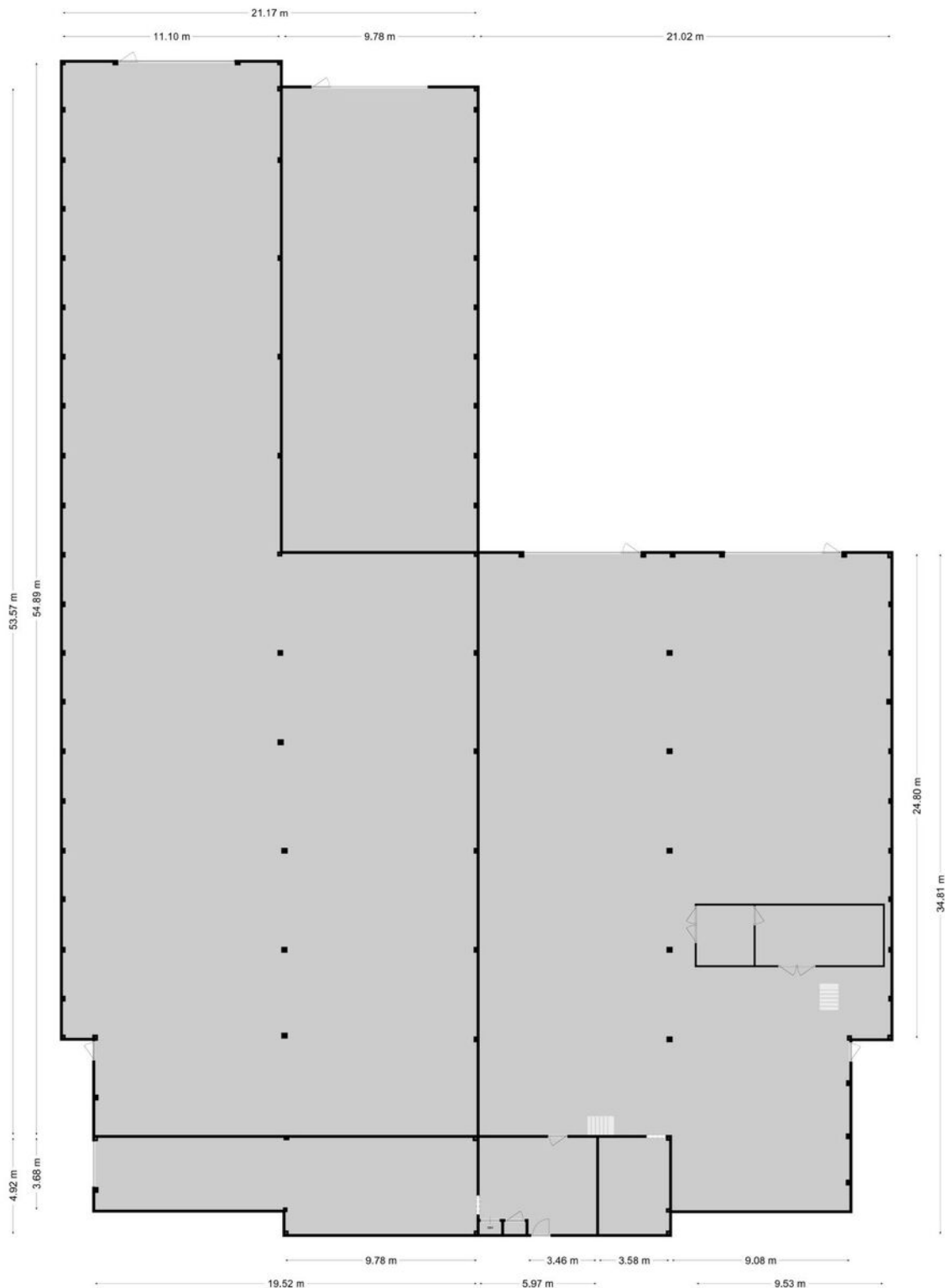
In overleg tussen partijen kan worden gekozen voor een activa-transactie of een aandelen-overdracht van de aandelen van SLM B.V.

Personeel

- Naast eigenaar de heer Cossee zijn er zes werkplaatsmedewerkers in vaste dienst;
- daarnaast is nog één freelancer op kantoor werkzaam.

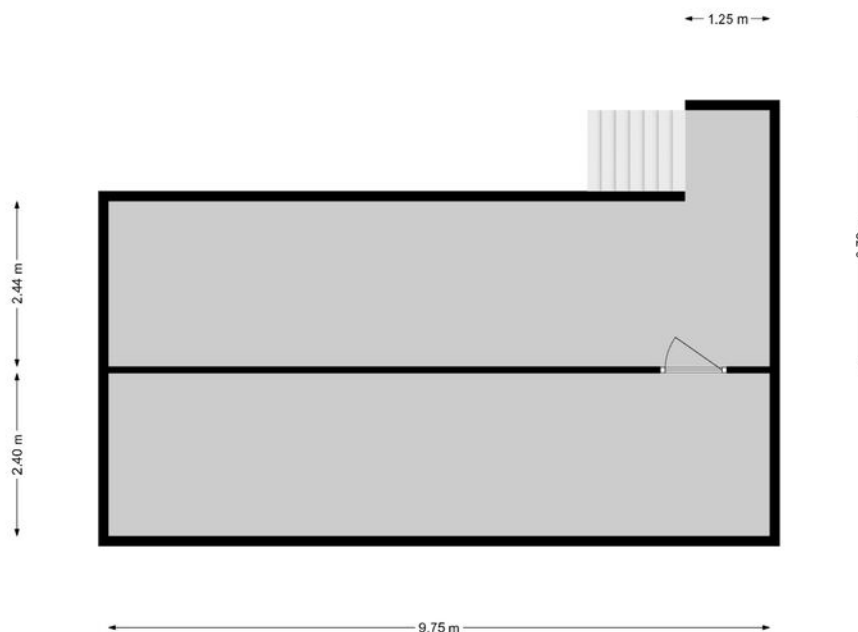


Plattegrond bedrijfsgebouwen



Plattegrond

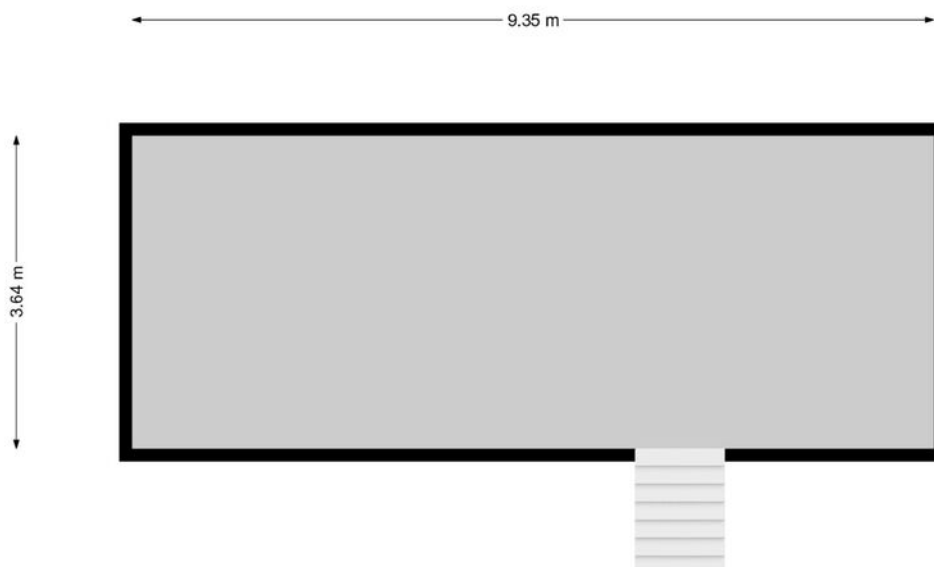
Tussenvloer 1



De oppervlakte van deze tussenvloer bedraagt 50 m².

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden. Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)

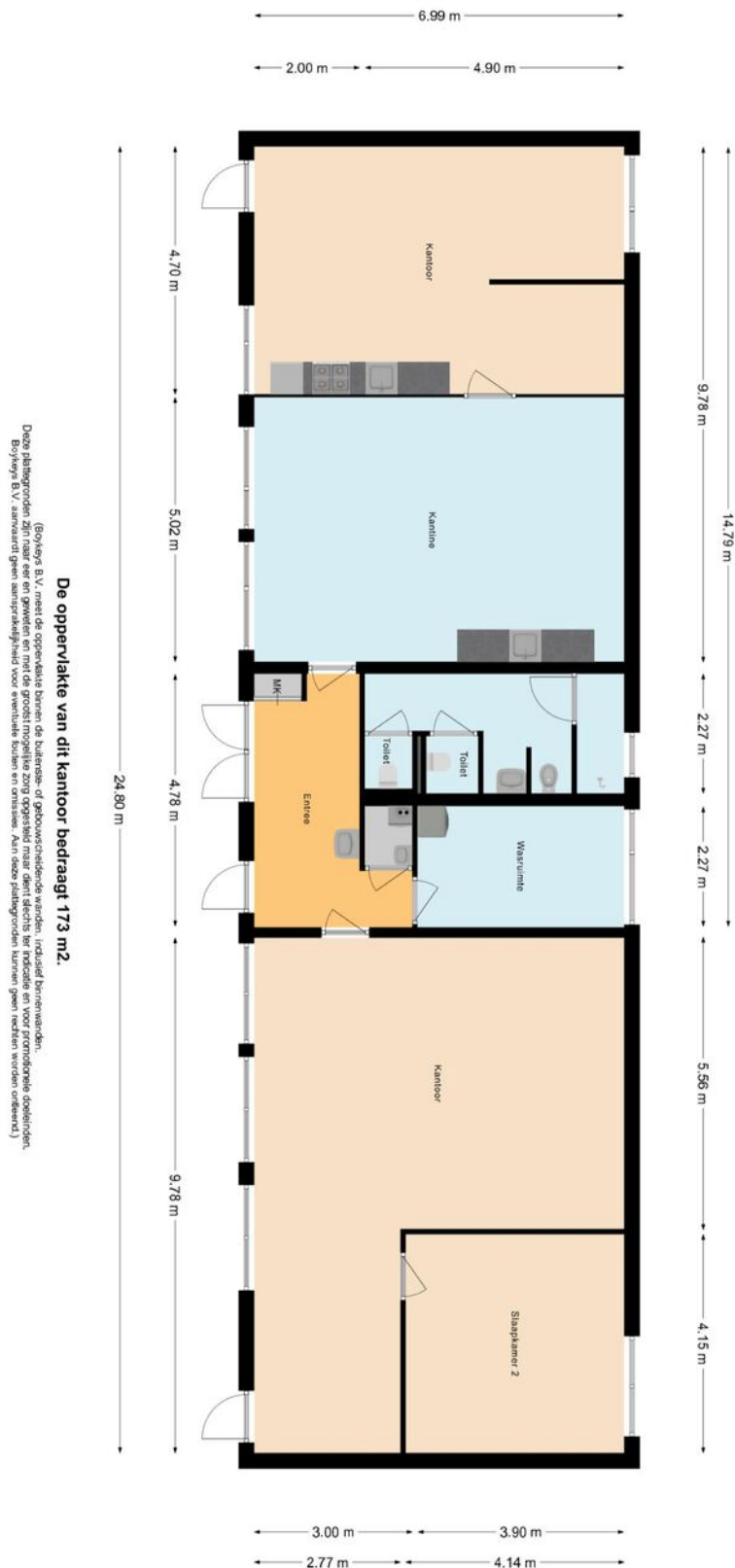
Tussenvloer 2



De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 34 m².

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden. Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)

Plattegrond havenkantoor



Lijst roerende zaken

Aantal	Omschrijving	Prijs
	Style cnc draaibank (2021)	
	Kolom boor/frees (2021)	
	Tig las apparaat	
	Pellet cv ketel (2023)	
	JCB verreiker	
	Hyster 4 tons heftruck	
	Werkplaats gereedschappen en hulpmiddelen	
	Roodberg hydraulische botenwagen	
	2 Bedrijfsbussen:	
	1x Transit Connect en 1x Transit Custom	
	Bokken en opstel materiaal voor 200 boten	
	Voorraad materialen	
	Inventaris	
	.	
	Kortom, alle machines en gereedschappen om de huidige bedrijfsvoering te kunnen uitoefenen	
	.	
	Verzekerde nieuwwaarde op basis van taxatie	
	bedraagt	€ 800.000
	Schatting actuele waarde	€ 350.000



Ingang Modus Marine





Kadastrale kaart



Kadastrale percelen

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Eigendom
Lelystad	N	1923 ged.	circa 8.962 m ²	eigendom
Lelystad	N	2353	5.134 m ²	eigendom
Totaal			circa 14.096 m ²	

Zakelijke rechten

Voor de zakelijke rechten wordt verwezen naar de akten Hyp 4, deel 2189, nr 5 en Hyp 4, deel 2691, nr 69, die zijn opgenomen in het bidboek.

Ondernemen in het IJsselmeergebied

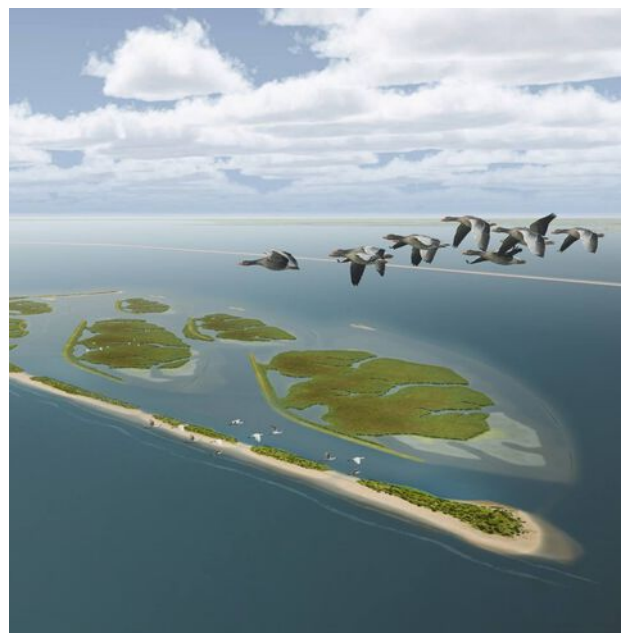


Het Markermeer is een prachtig vaargebied voor de watersport. Vrijwel geen ander water in Nederland biedt zoveel ongecompliceerde mogelijkheden. Zeker voor de geofende watersporter is het een uitdagend gebied, maar bij rustig weer kunnen ook kleinere schepen prima varen op het Markermeer. Het Markermeer kent talloze aanloophavens zoals Enkhuizen, Hoorn, Edam, Volendam, Uitdam, Muiden, Muiderzand, en Lelystad.

Vanuit het Markermeer steekt u zo door naar het IJsselmeer voor nog meer vertier. Rondom het IJsselmeer bevinden zich prachtige oud-Hollandse dorpjes en stadjes.

Ervaar de sfeer van het traditionele vissersdorp Monnickendam, ontdek Enkhuizen en de Friese Hanzestad Stavoren, de voormalige eilanden Urk en Schokland.

Tezamen vormen ze één van de mooiste en meest authentieke stukjes van Nederland.



**"Lelystad is een prachtige
uitvalsbasis aan het
Markermeer"**

Ligging en bereikbaarheid

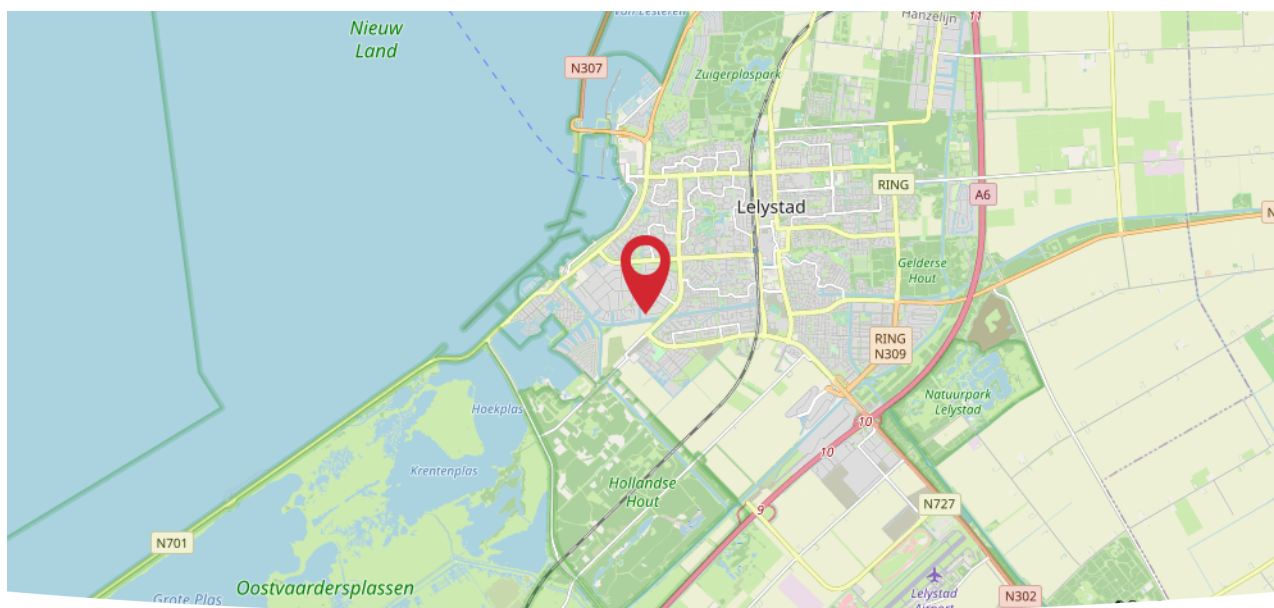
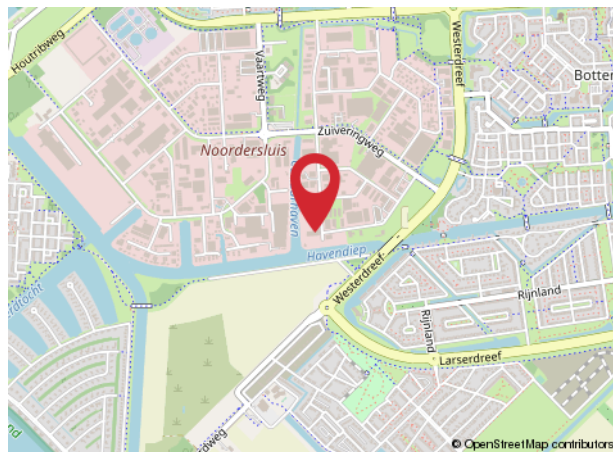
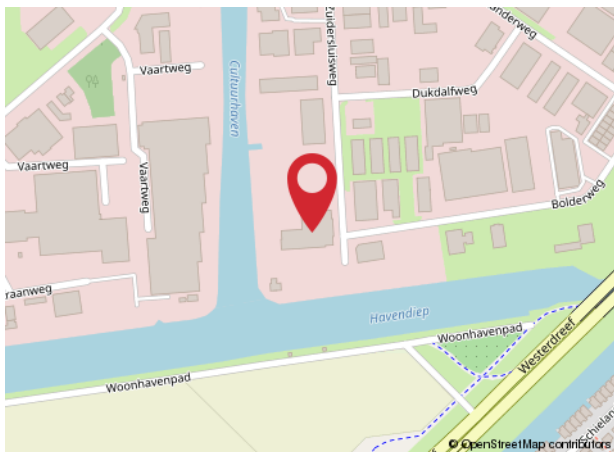
Het aangeboden watersportbedrijf is centraal gelegen in Nederland vlakbij het grootste watersportgebied van Nederland, te weten het Markermeer en het IJsselmeer. Zowel vanuit de verschillende hoeken van Nederland als vanuit Duitsland is het bedrijf zeer goed bereikbaar. De onderneming is gesitueerd op het bedrijventerrein Noordersluis aan de rand van Lelystad. Via een brug en de Noordersluis komt de watersporter direct op het Markermeer en via de Houtribsluizen op het IJsselmeer.

In de omgeving

Restaurant	< 1 km
Supermarkt	< 2½ km
Dichtbij de	Oostvaardersplassen

Afstand tot

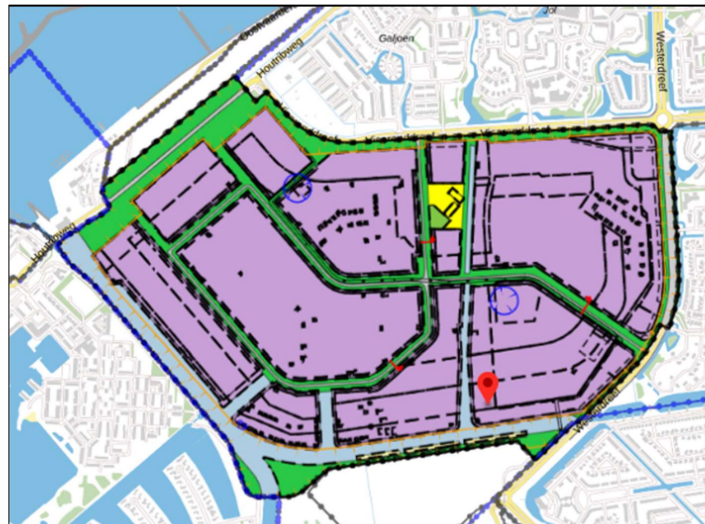
Snelweg afrit	op 6½ km
NS station	op 3 km
Bushalte	op 2½ km



Bestemmingsplankaart

Informatie Ruimtelijkeplannen.nl

Printdatum: 15 november 2022



Noordersluis 2012

gemeente Lelystad

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2013-03-19)

Type plan

bestemmingsplan

Eigenaar

gemeente Lelystad

Status

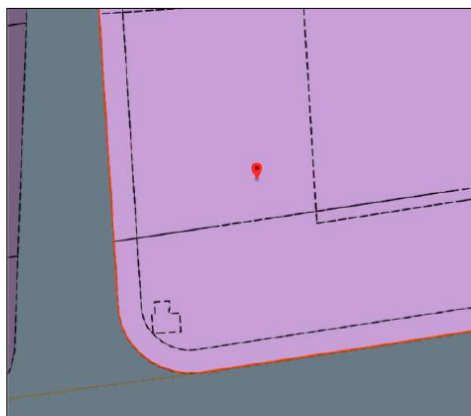
onherroepelijk (vastgesteld 2013-03-19)

Uitgebreide status

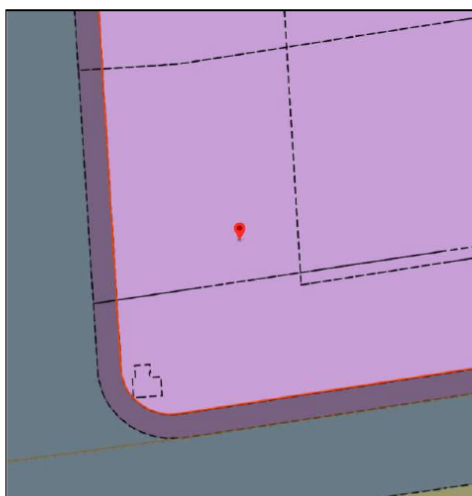
vastgesteld (plan); geheel onherroepelijk in werking (dossier)

Identificatie

NL.IMRO.0995.BP00035-VG01

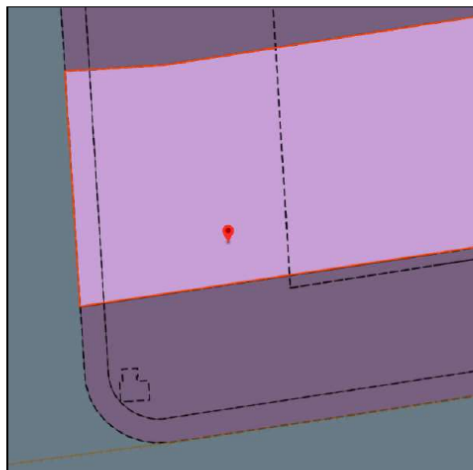


 Enkelbestemming
Bedrijventerrein

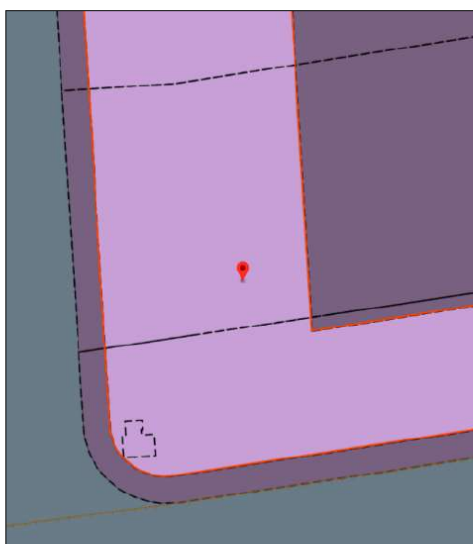


 Bouwvlak

Bestemmingsplankaart en art. 3 Bedrijventerrein



--- Functieaanduiding
bedrijf tot en met categorie 3.2



--- Maatvoering
maximum bouwhoogte: 12 m

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "[Bedrijventerrein](#)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van:
 1. bedrijven genoemd in de bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de categorieën 1, 2 en 3.1, ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1";
 2. bedrijven genoemd in de bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2, ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2";
 3. bedrijven genoemd in de bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1, ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1";
 4. bedrijven genoemd in de bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2, ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.2";

met uitzondering van bedrijfsactiviteiten in de bedrijfsgroepen land- en tuinbouw, detailhandel, cultuur- sport en recreatie, zelfstandige kantoorvestigingen, LPG-installaties, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, behoudens middels een specifieke benoeming in de bijlage 1 opgesomde bedrijfsactiviteiten dan wel de in deze regels genoemde activiteiten;

- b. productiegebonden detailhandel, niet zijnde detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- c. perifere detailhandel;

Artikel 3 Bedrijventerrein

- d. perifere detailhandel in de vorm van bouwmarkten en tuincentra ter plaatse van de functieaanduiding (dhp) "Detailhandel perifeer";
 - e. bestaande bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - f. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning;
 - g. één instelling voor bedrijfs- en beroepsopleidingen;
 - h. één bedrijf voor kleinschalige verwerking van rauwe vis ten behoeve van het geven van sushiworkshops;
 - i. één verkooppunt voor motorbrandstoffen ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg";
 - j. één traileropstelplaats;
 - k. één betonwarenfabriek, één afvalwaterzuiveringsinstallatie, één opslagpunt voor consumentenvuurwerk; , één melkproductenfabriek (met een v.c > 55.000 t/j), één kinderdagverblijf ter plaatse van de op de verbeelding respectievelijke aanduidingen "specifieke vorm van bedrijf": -betonwarenfabriek; - afvalwaterzuiveringsinstallatie; - vuurwerk; - zuivelfabriek" en "specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf;
 - l. één faciliteitenconcentratiepunt er plaatse van de functieaanduiding (fcp) "specifieke vorm van bedrijf - faciliteitenconcentratiepunt";
 - m. een kunstobject ter plaatse van (sba-ko) "specifieke bouwaanduiding - kunstobject";
 - n. een zwaluwwand ter plaatse van (sba-zw) "specifieke bouwaanduiding - zwaluwwand";
- met de daarbijbehorende:
- o. wegen, straten en paden;
 - p. tuinen, erven en terreinen;
 - q. parkeervoorzieningen;
 - r. groenvoorzieningen;
 - s. water;
 - t. nutsvoorzieningen en andere openbare voorzieningen;
 - u. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- a. de bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd indien wordt voldaan aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in bijlage 4;
- b. ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - zichtlocatie" wordt het ingezette beleid ten aanzien van representatieve gedeelten voortgezet, in die zin dat de bedrijfsbebouwing naar de buitenzijde wordt gericht.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" zullen de gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" mag per bouwperceel één bedrijfswoning worden gebouwd met een inhoud van ten hoogste 500 m³ en een goothoogte van maximaal 6,00 meter;
- c. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van nutsvoorzieningen en andere openbare voorzieningen zal ten hoogste 5,00 m en de oppervlakte van een gebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen;
- d. bij nieuwbouw van een kinderdagverblijf bedraagt het grondoppervlak daarvan maximaal 400 m² en de hoogte maximaal 7,00 m.
- e. de bouwhoogte van de overige gebouwen zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte bedragen.

3.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen ten minste 1,00 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan te worden gebouwd, tenzij:
 - 1. in de bestaande situatie een aan- of uitbouw of een bijgebouw minder dan 1,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw is gesitueerd, in welk geval de bestaande situatie geldt;
 - 2. in de bestaande situatie een aan- of uitbouw of een bijgebouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw is gesitueerd, in welk geval de aan- en uitbouwen en bijgebouwen uitsluitend over de halve aaneengesloten breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regel:
 - het bebouwingspercentage van het gedeelte van het bouwperceel gelegen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel vóór het verlengde daarvan, ten hoogste 50% zal bedragen;

Artikel 3 Bedrijventerrein

- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per bedrijfswoning zal voldoen aan de volgende regels:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte zal ten hoogste 50 m² bedragen, indien de oppervlakte van een bouwperceel 500 m² of minder bedraagt;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte zal ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwperceel tot een maximum van 100 m² bedragen, indien de oppervlakte van een bouwperceel meer dan 500 m² bedraagt;
 - c. de diepte van een aan de achtergevel van de bedrijfswoning gebouwde aan- of uitbouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
 - d. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
 - e. een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw dient voorzien te zijn van een plat dak, tenzij een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw aan de zijgevel van een bedrijfswoning wordt gebouwd, in welk geval een kap is toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte van de aan- of uitbouw of het aangebouwd bijgebouw ten hoogste de bouwhoogte van de bedrijfswoning verminderd met 1,00 m zal bedragen, met een maximum van 5,00 m;
 - f. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
 - g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
 - h. in afwijking van het bepaalde in 3.2.3 sub a t/m g gelden ten aanzien van carports de volgende regels:
 - 1. de oppervlakte van een carport zal ten hoogste 25 m² bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van een carport zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
 - 3. een carport dient gerealiseerd te worden achter de voorgevelrooilijn, tenzij *in de bestaande situatie een aan- of uitbouw of een bijgebouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw is gesitueerd; *de carport wordt geplaatst vóór een garage; *de carport niet is voorzien van nieuwe/toegevoegde wanden;
- in welk geval een carport vóór de voorgevel gerealiseerd mag worden.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. een carport bij een bedrijfswoning dient te voldoen aan de volgende regels:
 - 1. de oppervlakte van een carport zal ten hoogste 25 m² bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van een carport zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
 - 3. een carport dient gerealiseerd te worden achter de voorgevelrooilijn, tenzij *in de bestaande situatie een aan- of uitbouw of een bijgebouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw is gesitueerd; *de carport wordt geplaatst vóór een garage; *de carport niet is voorzien van nieuwe/toegevoegde wanden;

in welk geval een carport vóór de voorgevel gerealiseerd mag worden;

- b. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal per bedrijfswoning ten hoogste 2 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- d. de bouwhoogte van palen, (reclame-)masten en bootliften zal ten hoogste 10,00 meter bedragen;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 meter bedragen; voor het gebied van de afvalwaterzuiveringsinstallatie (sb-awzi) bedraagt die hoogte maximaal 15,00 meter
- f. de bouwhoogte van een kunstobject als bedoeld onder 3.1, sub m, ten hoogste 9 meter zal bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in 3.2.3 sub h onder 3 en in 3.2.4 sub a onder 3 in die zin dat per bedrijfswoning een carport wordt opgericht vóór de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan, mits de oppervlakte van de carport ten hoogste 25 m² bedraagt en de bouwhoogte ten hoogste 3,00 meter zal bedragen;
- b. het bepaalde in 3.2.3 sub b onder 1 dan wel 2 in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen per bedrijfswoning wordt vergroot tot ten hoogste 80 m², mits:
 - 1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van (een) minder valide(n);
 - 2. de noodzaak ten behoeve van het treffen van bijzondere voorzieningen wordt aangetoond;

Artikel 3 Bedrijventerrein

- c. het bepaalde in 3.2.4 onder b in die zin dat per bedrijfswoning een niet-overdekt zwembad wordt opgericht, mits:
 - 1. het zwembad in het achtererfgebied van de bedrijfswoning wordt gesitueerd;
 - 2. de bruto-oppervlakte (uitwendig gemeten constructie) van het zwembad niet meer bedraagt dan 75 m²;
 - 3. de bouwhoogte van het zwembad, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet meer bedraagt dan 0,50 m;
 - 4. de bruto-oppervlakte (uitwendig gemeten constructie) van het zwembad niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van het achtererfgebied van de bedrijfswoning;
 - 5. de afstand van het zwembad tot enige perceelsgrens ten minste 1,50 m bedraagt;
- d. het bepaalde in 3.2.4 in die zin dat de hoogte van silo's en industriële procestorens maximaal 30,00 meter bedraagt.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan bedrijven die zijn genoemd in de bijlage 1 onder de categorieën 1, 2 en 3.1, ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1"
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan bedrijven die zijn genoemd in de bijlage 1 onder de categorieën 1 tot en met 3.2, ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2";
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan bedrijven die zijn genoemd in de bijlage 1 onder de categorieën 1 tot en met 4.1, ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1";
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan bedrijven die zijn genoemd in de bijlage 1 onder de categorieën 1 tot en met 4.2, ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.2"
- e. het gebruik van de gebouwen voor kantoor over een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 30% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijf, tot een maximum van 2000 m²;
- f. het gebruik van het voorterrein voor bedrijfsmatige opslagdoeleinden;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van:
 - 1. productiegebonden detailhandel, mits:
 - de oppervlakte niet meer dan 20% van de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt, met een maximum van 100 m²;
 - er geen verstoring optreedt in de verkeers- en parkeersituatie;
 - er geen sprake is van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
 - 2. perifere detailhandel alsmede handel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen;
 - 3. de bij een aan-huis-verbonden-beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestane detailhandel;
- h. het gebruik van de gebouwen voor bewoning, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- i. het gebruik van gebouwen als dierenverblijf over een oppervlakte van meer dan 12 m²;
- j. het gebruik van de bedrijfswoningen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
 - 1. meer bedraagt dan 30% van de totale begane vloeroppervlakte van de bedrijfswoning, de aan- en uitbouwen en de aangebouwde bijgebouwen op het bouwperceel;
 - 2. meer bedraagt dan 100 m², indien het een aan-huis-verbonden beroep betreft;
 - 3. meer bedraagt dan 50 m², indien het kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten betreft;
- k. het gebruik van de bedrijfswoningen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zodanig dat dit leidt tot een onevenredige toename van de parkeerdruk;
- l. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf";
- m. het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die de in de bijlage 1 aangegeven gevaarsafstand van 100 meter of meer overschrijden.

Artikel 3 en Staat van bedrijfsactiviteiten

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in 3.5 sub a in die zin dat ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1", tevens bedrijven worden gevestigd die naar aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de bijlage 1 onder de categorieën 1 tot en met 3.1, mits:
 1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in de bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd;
 2. het geen vuurwerkbedrijven, LPG-installaties, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vulinrichtingen voor motorbrandstoffen ten behoeve van eigen gebruik betreft;
- b. het bepaalde in 3.5 sub b in die zin dat ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2", tevens bedrijven worden gevestigd die naar aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de bijlage 1 onder de categorieën 1 tot en met 3.2, mits:
 1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in de bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd;
 2. het geen vuurwerkbedrijven, LPG-installaties, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vulinrichtingen voor motorbrandstoffen ten behoeve van eigen gebruik betreft;
- c. het bepaalde in 3.5 sub c in die zin dat ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1", tevens bedrijven worden gevestigd die naar aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de bijlage 1 onder de categorieën 4.1, mits:
 1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in de bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd;
 2. het geen vuurwerkbedrijven, LPG-installaties, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vulinrichtingen voor motorbrandstoffen ten behoeve van eigen gebruik betreft;
- d. bepaalde in 3.5 sub d in die zin dat ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.2", tevens bedrijven worden gevestigd die naar aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de bijlage 1 onder de categorieën categorie 4.2, mits:
 1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in de bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd;
 2. het geen vuurwerkbedrijven, LPG-installaties, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vulinrichtingen voor motorbrandstoffen ten behoeve van eigen gebruik betreft;
- e. het bepaalde in 3.5 sub e. in die zin dat de gebouwen worden gebruikt voor kantoor over een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 50%, mits het een hoofdkantoor van het betreffende bedrijf betreft;
- f. bepaalde in 3.5 aanhef en 3.5 sub g, aanhef, en toestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor detailhandel in installatiegerelateerd, keukens en sanitair mits de bruto vloeroppervlakte niet meer dan 600 m² bedraagt;
- g. het bepaalde in 3.5 onder sub m voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die de in de bijlage 1 aangegeven gevaarsafstand van 100 meter of meer overschrijden, maar waarvan de gevaarsafstand geheel op het eigen terrein valt;
- h. het bepaalde in 3.5 onder sub m voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die de in de bijlage 1 aangegeven gevaarsafstand van 100 meter of meer overschrijden, maar niet ressorteren onder wettelijke regelgeving inzake milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid voor inrichtingen.

Staat van bedrijfsactiviteiten

Dit document is opgenomen in het bidbook. Hierin staan bedrijven genoemd onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2, ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2"

Milieu en vergunningen

Bodem

Er is geen bodemrapport aanwezig.

Asbest

Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van asbest in het aangebodene.



Of het door huurder/koper beoogde gebruik binnen het bestemmingsplan valt, dient door de koper zelf bij de gemeente te worden gecontroleerd. Het verkrijgen van de benodigde toestemming(en) en/of vergunning(en) van overheidswege dient door huurder/koper zelf en voor eigen rekening te geschieden.

Overige informatie

Aanvaarding: in overleg.

Bij vergevorderde interesse is het mogelijk een aantal aanvullende documenten en gegevens te ontvangen. Voordat deze vertrouwelijke informatie wordt vrijgegeven, zullen wij u verzoeken een geheimhoudingsverklaring te tekenen. Neem hiervoor contact op met de makelaar.

Alle verstrekte informatie mag niet worden beschouwd als offerte maar dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Het betreft hier dus een vrijblijvende aanbieding, die wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verkoper. Een bieding gelijk aan de vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Deze verkoopinformatie is bedoeld om gegadigden een algemene indruk te geven en de verstrekte gegevens zijn globaal. Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving staan. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Voor de juistheid van de verstrekte informatie kan daarom in dit stadium geen aansprakelijkheid worden aanvaard en kan de koper hieraan geen enkel recht ontlenen. De verkoper aanvaardt in dit geval geen enkele aansprakelijkheid. Het spreekt voor zich dat te zijner tijd aan de koper een kopie wordt gegeven van alle relevante bescheiden.

Alle kosten die betrekking hebben op de overdracht en levering zijn voor rekening van de koper. Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst, moet koper er rekening mee houden dat binnen 4 weken na de ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom dan wel bankgarantie van 10% van de koopsom bij een notaris moet worden gesteld, die vervalt bij afname en betaling van het gekochte.





LEISURE MAKELAARS NEDERLAND

Onze kantoren hebben jarenlange ervaring opgebouwd in de recreatiesector. Als gespecialiseerde partij kennen we de lokale markt en weten we wat er speelt in de regio. Met een landelijk netwerk kunnen we u nog beter helpen. Door een groot aanbod én door gebruik te maken van elkaars expertise. Daarom hebben we onze krachten gebundeld in **Leisure Makelaars Nederland**.

Dus: wilt u werk maken van verkoop, aankoop, taxatie of overdracht van een watersport- of recreatiebedrijf? Kom langs of bel!



Over ons

M U L L E R
M A K E L A A R D I J



Sinds 1997 zijn wij dé makelaar in heel Nederland voor de aan- en verkoop en verhuur van jachthavens, jachtcharterbedrijven, zeilscholen en andere soorten watersportgebonden bedrijven en onroerend goed. Wij zijn onder andere lid van de NVM, zijn VastgoedCert gecertificeerd en Hiswa-Recron Top Supplier.

Onze vakbekwame en enthousiaste medewerkers begeleiden het volledige traject: van taxatie tot de daadwerkelijke aan- of verkoop. Met een passie voor, en specialisatie in, de watersportbranche helpen we de zakelijke (én particuliere) markt aan de perfecte match! Wij weten wat er speelt in de markt en zijn continu bezig met het uitbreiden van ons bestand. Wij beschikken over een ruim bestand van relaties die serieus op zoek zijn naar watersportbedrijven of watersportgebonden onroerend goed voor een marktconforme prijs.

Benieuwd naar wat we voor u kunnen betekenen? Neem vrijblijvend contact op om de aan-of verkoopmogelijkheden voor uw bedrijf of onroerend goed te bespreken.



A couple, seen from behind, are looking at a tablet held by the woman. The tablet screen shows a vibrant image of a marina with several boats docked along a wooden pier. In the background, there are white buildings and a clear blue sky with scattered clouds. The water in the foreground is calm, reflecting the sky and the boats.

Dé makelaar en taxateur voor watersportgebonden bedrijven en onroerend goed

MULLER MAKELAARDIJ
Oude Oppenhuizerweg 83
8606 JC SNEEK

 0515 43 06 23
 info@mullermakelaardij.nl