

TE KOOP



**Scheeps-/jachtwerfcomplex
met ca. 130 meter eigen kade
aan open vaarwater**

Vraagprijs € 2.950.000,- k.k. excl. BTW

INDUSTRIEWEG 8 8861 VH HARLINGEN



05

Algemeen

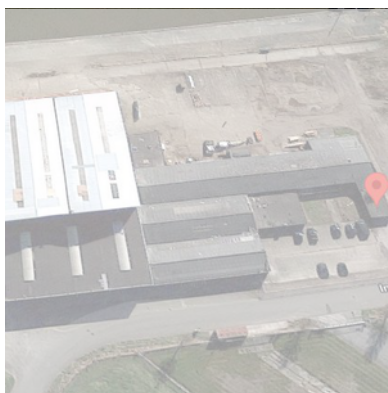
07

Bedrijfshallen,
hoog



09

Bedrijfshal



11

Overige
bedrijfsruimten



13

Kantoren,
kantine en
overige ruimten



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 Bedrijfsopruimer 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, 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!”



Algemeen

Bent u op zoek naar een groot scheeps-/jachtwerf-complex met 130 m¹ kade aan open vaarwater en op korte afstand van de Waddenzee, dan is dit wellicht een interessant object voor u. Namens Talsma Shipyards wordt aangeboden een scheeps-/jachtwerfcomplex, tot voor kort in gebruik bij SAB Harlingen. Het complex omvat de volgende opstallen:

- een hoge bedrijfshal, ca. 1.650 m², opgedeeld in twee delen, lengte ca. 46 m., breedte ca. 36 m. en met een vrije hoogte van ca. 12 m.
- aangrenzend een bedrijfshal, ca. 900 m², lengte x breedte ca. 35 x 26 m., een vrije hoogte van ca. 8 m.
- overige bedrijfsruimten, ca. 1.450 m²
- kantoren, kantine, overige ruimten, totaal ca. 350 m².

De hoge en aangrenzende bedrijfshal bevindt zich in een goede staat van onderhoud. De overige opstallen zijn toe aan renovatie of dienen gesloopt te worden t.b.v. nieuwbouw. Het buitenterrein is grotendeels verhard en voorzien van een zware kade van ca. 130 meter. De totale perceelsoppervlakte bedraagt 16.615 m².

Vraagprijs

€ 2.950.000,- k.k. excl. b.t.w.

Kenmerken

| | |
|--|--------------|
| Aanlegkade in m¹ | 130 |
| Perceelgrootte in m² | 16615 |
| Bebouwd in m², ca. | 4350 |
| Gecontr. verm. elek. kW | 258 |





Bedrijfshallen, hoog

| | |
|-----------------|--|
| Lengte | ca. 46 meter |
| Breedte per hal | ca. 17 meter |
| Constructie | staalskelet |
| Gevels | damwandprofielplaten |
| Vloer | betonvloer |
| Dak | dubbel zadeldak, gedekt met damwandprofielplaten |
| Deuren | 2 grote schuifdeuren; breedte 14 meter, hoogte 12 meter |
| Kraanbanen | 4 stuks, capaciteit 2x 20 ton en 2x 10 ton |
| Krachtstroom | ja |
| Vrije hoogte | 12 meter |

Het object bestaat uit twee geschakelde hoge bedrijfshallen gescheiden door een geïsoleerde tussenwand van sandwichpanelen. Elke hal heeft een eigen grote schuifdeur aan de waterzijde. In het verlengde van de twee hoge bedrijfshallen bevindt zich een bedrijfshal van ca. 900 m² met een vrije hoogte van 8 meter (zie volgende pagina).





Bedrijfshal

Lengte

35 meter

Breedte

26 meter

Constructie

staalskelet

Gevels

damwandprofielplaten

Vloer

betonvloer

Dak

**plat dak, voorzien van bitumineuze
dakbedekking en 3 lichtstraten**

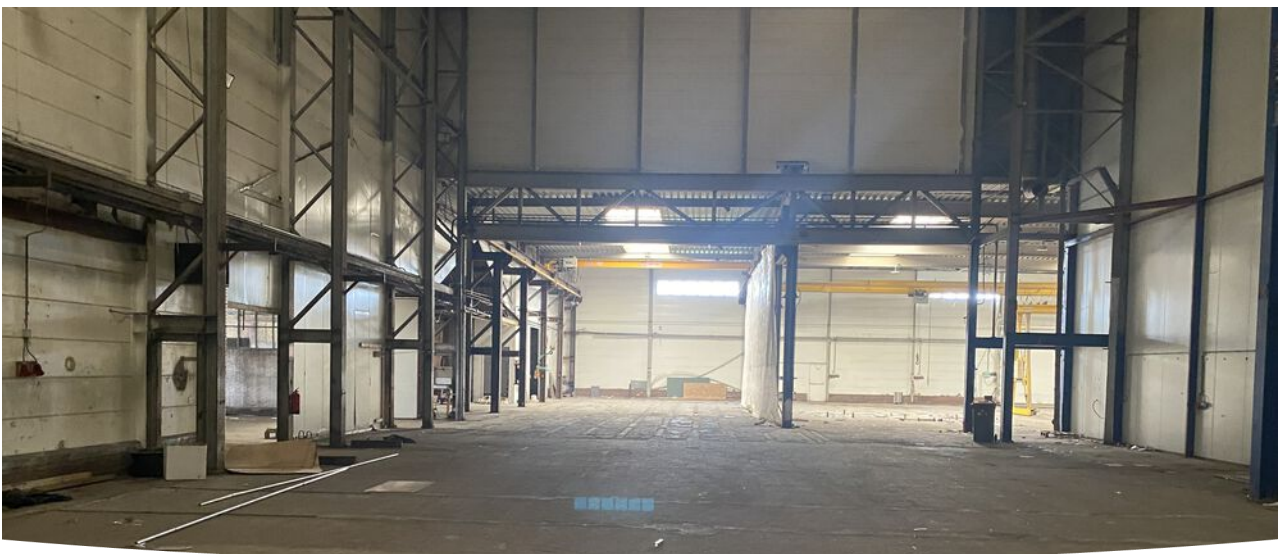
Deur

overheaddeur aan straatzijde

Kraanbanen

2 stuks, capaciteit 2 x 5 ton

In het verlengde van de hoge bedrijfshallen bevindt zich aan de straatzijde een bedrijfshal van ca. 900 m². Deze hal heeft een open verbinding met de hoge bedrijfshallen en is voorzien van meerdere kraanbanen.





Overige bedrijfsruimten

Oppervlakte

circa 1.400 m²

Constructie

traditionele bouw

Dak

3 zadeldaken met deels stalen spanten en deels houten spanten

Dakbedekking

asbesthoudende golfplaten

Vloer

betonvloer

Deuren

2 overheaddeuren aan straatzijde en 2 houten schuifdeuren aan achterzijde

Staat van onderhoud

matig

Het betreft hier drie geschakelde werkplaatsen. Deze opstallen bevinden zich in een matige staat van onderhoud en dienen gerenoveerd of gesloopt te worden ten behoeve van nieuwbouw. De vorige eigenaar Staal en Aluminium Bouw (SAB) had plannen voor gedeeltelijke nieuwbouw. Impressietekeningen van deze nieuwbouw zijn opgenomen in het bidboek.





Kantoren, kantine en overige ruimten

Oppervlakte

totaal ca. 350 m²

Gevels

metselwerk

Dak

gedeeltelijk plat dak, gedeeltelijk zadeldak

Indeling

meerdere kantoorvertrekken,

kantine,

overige ruimten

Verwarming

centrale verwarming

Deze opstal bestaat uit meerdere kantoorvertrekken, de voormalige kantineruimte en enkele overige ruimten. Ook deze opstal is toe aan renovatie of dient gesloopt te worden ten behoeve van nieuwbouw. Ook hier wordt verwezen naar de impressietekeningen voor gedeeltelijke nieuwbouw in het bidbook.





Aanlegkade en buitenterrein

Lengte kade
Verharding
Voorzieningen
Damwand
Diepgang

ca. 130 meter
betonplaat
zware stroomaansluiting
stalen damwand
2.96 meter

Zwaar uitgevoerde aanlegkade van ca. 130 meter lengte, uitgevoerd met drie (kracht)stroomkasten.

Het buitenterrein bedraagt ruim 12.000 m² en is grotendeels verhard met beton en asfalt.



Luchtfoto kadastrale percelen



Kadastrale percelen

| Gemeente | Sectie | Nummer | Oppervlakte | Eigendom |
|-----------|--------|--------|-----------------------|----------|
| Harlingen | B | 3920 | 1.500 m ² | eigendom |
| Harlingen | B | 4669 | 2.875 m ² | eigendom |
| Harlingen | B | 4670 | 12.240 m ² | eigendom |
| Totaal | | | 16.615 m ² | |

Zakelijke rechten

Zie Hyp4 86151/160, opgenomen in bidbook

Erfdienstbaarheden

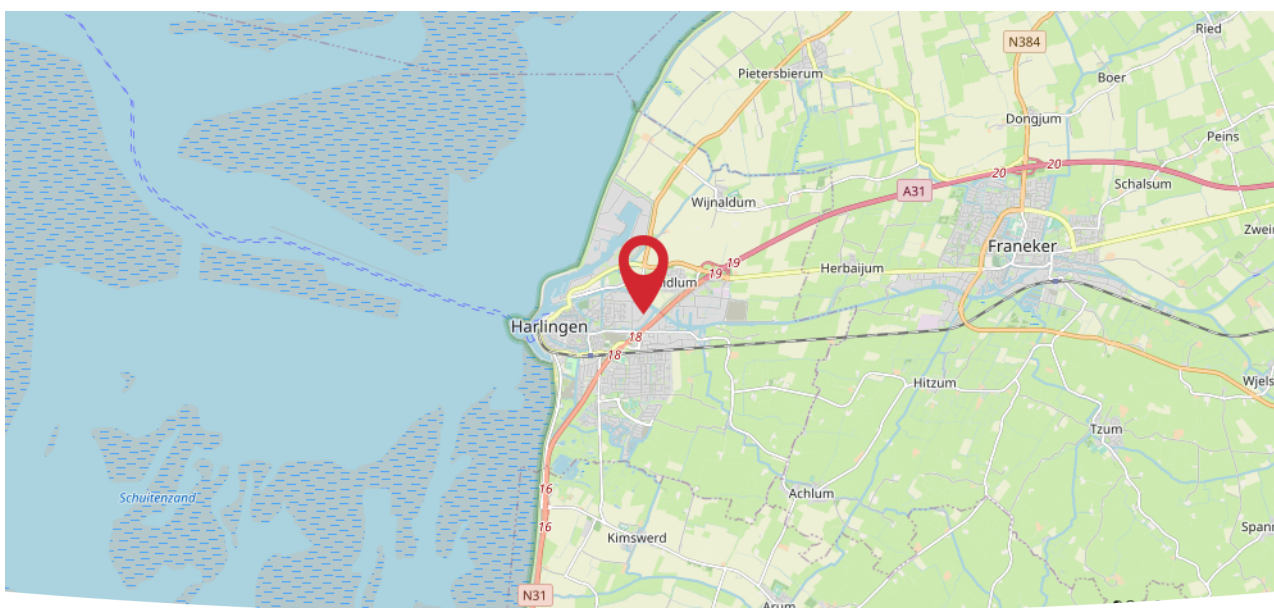
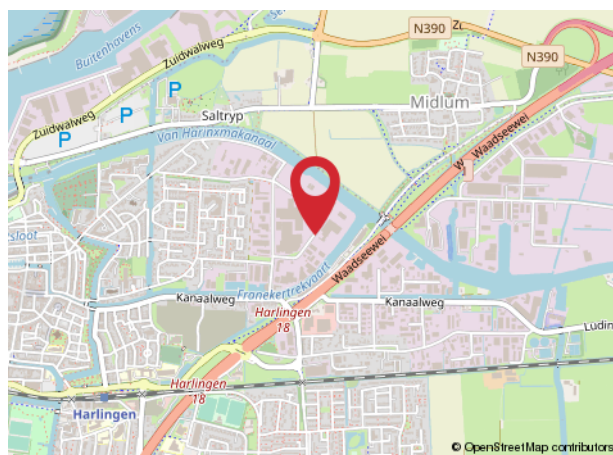
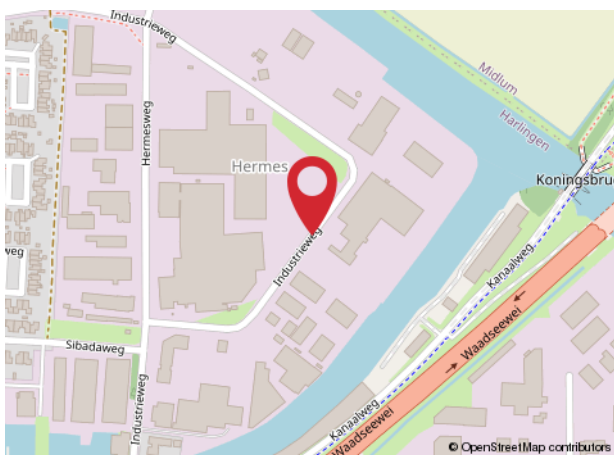
Zie Hyp4 86151/160, opgenomen in bidbook

Ligging en bereikbaarheid

Het aangeboden object is gelegen op bedrijventerrein Hermes en heeft een eigen aanlegkade aan het Verbindingskanaal. Vanuit hier heeft men direct aansluiting op het Van Harinxmakanaal, de vaarverbinding tussen de Waddenzee door Harlingen richting Franeker en Leeuwarden. De omliggende bebouwing bestaat uit bedrijfsbebouwing. De stand en ligging van het object wordt als goed beoordeeld. Zowel over de weg als over het water is het object goed bereikbaar.

Afstand tot

| | |
|----------------------|-----------|
| Snelweg afrit | op 1,1 km |
| NS station | op 1,8 km |
| Bushalte | op 1,2 km |



Bestemmingsplankaart

Ruimtelijkeplannen.nl

| | | | |
|----------------|-----------------------------------|---------------|-------------|
| Plannaam: | Harlingen - De Spiker e.o. | Datum afdruk: | 2023-04-25 |
| Naam overheid: | Gemeente Harlingen | IMRO-versie: | IMRO2012 |
| Type plan: | bestemmingsplan | Plan datum: | 2016-12-07 |
| Planidn: | NL.IMRO.0072.DeSpiker-VA01 | Planstatus: | vastgesteld |
| Dossierstatus: | geheel onherroepelijk in werking | | |

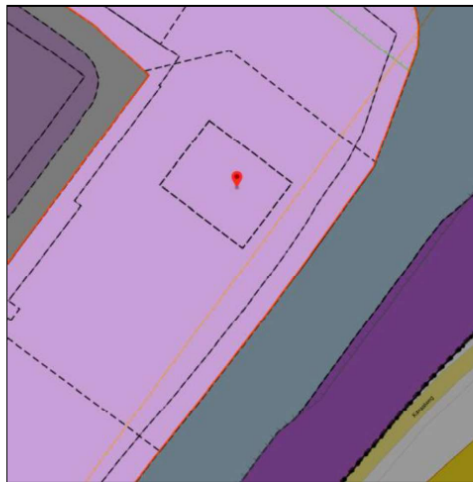


Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Bestemmingsplankaart

Informatie Ruimtelijkeplannen.nl

Printdatum: 23 november 2023



Enkelbestemming
Bedrijventerrein

Funcieaanduiding
bedrijf tot en met categorie 4.2



Bouwvlak

Funcieaanduiding
specifieke vorm van bedrijf -
scheepsbouw- en reparatiebedrijf 2



Maatvoering
maximum bouwhoogte: 15 m

Funcieaanduiding
bedrijfswoning



Bestemmingsplanregels



Artikel 6 Bedrijventerrein

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1. en 3.2, met uitzondering van autostallingsbedrijven en parkeerbedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
 2. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2, met uitzondering van autostallingsbedrijven en parkeerbedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2';
 3. bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
 4. een kringloopwinkel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - kringloopwinkel';
 5. een scheepsbouw- en reparatiebedrijf voor schepen met een lengte van maximaal 25 m, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scheepsbouw- en reparatiebedrijf 1';
 6. een scheepsbouw- en reparatiebedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scheepsbouw- en reparatiebedrijf 2';
 7. een vetsmelterij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vetsmelterij';

met de daarbijbehorende:

- b. erven en terreinen;
- c. (ontsluitings)wegen, straten en paden;
- d. aanleggelegenheid;
- e. laad- en loswallen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. sloten, bermen en beplanting;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage zal per bouwperceel ten hoogste 80% bedragen;
- c. een bedrijfswoning zal uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. per bedrijf zal ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
- e. de onderlinge afstand tussen gebouwen op één bouwperceel zal ten minste 5,00 m bedragen;
- f. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 5,00 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 15,00 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

Bestemmingsplanregels

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. een goede milieusituatie; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 6.2.1 sub c in die zin dat de onderlinge afstand tussen gebouwen wordt verkleind, mits de brandveiligheid hierdoor niet onevenredig wordt aangetast
- b. bepaalde in lid 6.2.1 sub g en lid 6.2.2 sub b in die zin dat de hoogte van bouwwerken ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, liftschachten, luchtkokers, lichtkappen en hijsinstallaties wordt vergroot, mits:
 1. de bouwhoogte van een bouwwerk ten hoogste 20,00 m zal bedragen;
 2. de oppervlakte per plaatselijke verhoging ten hoogste 40 m² zal bedragen.

6.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- b. het gebruik van de gronden voor detailhandel, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - kringloopwinkel', in welk geval een kringloopwinkel is toegestaan;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' ten behoeve van bedrijven anders dan de bedrijven genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' ten behoeve van bedrijven anders dan de bedrijven genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 6.5 sub b in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel, niet zijnde detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- b. het bepaalde in lid 6.5 sub c in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3' tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2, mits:
 1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere dan 3.2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben.
 2. het geen autostallingsbedrijven en parkeerbedrijven betreft;
- c. het bepaalde in lid 6.5 sub d in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1., 3.2, 4.1 en 4.2, mits:
 1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere dan 4.2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben.
 2. het geen autostallingsbedrijven en parkeerbedrijven betreft.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'bedrijfswoning', specifieke vorm van detailhandel - kringloopwinkel', 'specifieke vorm van bedrijf - scheepsbouw- en reparatiebedrijf 1', 'specifieke vorm van bedrijf - scheepsbouw- en reparatiebedrijf 2' of 'specifieke vorm van bedrijf - vetsmelterij' wordt verwijderd, mits de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.

20.2 overige zone - gezoneerd industrieterrein

Ter plaatse van de aanduiding '[overige zone - gezoneerd industrieterrein](#)' zijn de gronden aangewezen als gezoneerd industrieterrein.

Milieu en vergunningen

Bodem

Er is informatie ingewonnen op bodemloket.nl. Op basis hiervan is er geen aanleiding om verontreiniging aanwezig te achten die belemmerend zal werken voor het gebruik als scheepsbouw/metaalbewerking.

Asbest

Verkoper is bekend met de aanwezigheid van asbest in het aangeboden, te weten in de golfplaten dakbedekking van de oudere bebouwingen.



Of het door 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 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. 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.

Verkoper heeft het aangeboden object niet in eigen gebruik gehad. Het object zal daarom in eigendom worden overgedragen as is where is, zonder enige garantie, in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende zichtbare en onzichtbare gebreken.

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.





**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