

TE KOOP

Bedrijventerrein aan vaarwater geschikt voor herontwikkeling met mogelijkheid voor bedrijfswoning

Vraagprijs € 795.000,- kosten koper

DE TILLE 5-5A 8723 ER KOUDUM



05

Algemeen

07

Bedrijfsruimte



05

Insteechaven en
buitenterrein



19

Huidig gebruik
en ontwikkeling



07

Bestemmings-
plan



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 tussen verkoper en koper 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 zullen we eerst nog iets moeten uitzoeken. 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

Het aangeboden object aan De Tille 5/5A te Koudum betreft een bedrijfsobject op een perceel van circa 3.930 m², bestaande uit bedrijfsbebouwing, een ruim buitenterrein en een eigen insteekhaven. Het geheel heeft een bedrijfsbestemming en ligt direct aan de Koudumer Far. Vanaf de locatie is het Friese merengebied rechtstreeks over het water bereikbaar, met onder meer de Fluessen en de Morra op korte vaarafstand. Deze ligging, in combinatie met de eigen havenvoorzieningen, maakt het object in het bijzonder interessant voor watersportgebonden bedrijfsactiviteiten.

De insteekhaven biedt ruimte voor meerdere vaartuigen en is voorzien van steigers. Op het terrein is tevens een trailerhelling aanwezig. De bedrijfsbebouwing bestaat uit een ruime werkplaats met aansluitend een gedeelte waarin onder meer het kantoor, de receptie, kantine, toiletten en wasruimte zijn ondergebracht. Aan dit gedeelte grenzen vier garageboxen.

Het object wordt momenteel verhuurd aan een huurder die onder de naam Friesland Boating motorboten verhuurt. De huurovereenkomst loopt tot en met 31 december 2030 en is opgenomen in het bidbook, dat na ondertekening van een geheimhoudingsverklaring kan worden gedeeld met geïnteresseerde partijen.

De bebouwing en havenvoorzieningen zijn gedateerd, waardoor de locatie interessant kan zijn vanuit het oogpunt van renovatie of herontwikkeling. De omvang van het perceel, de bedrijfsbestemming, de eigen insteekhaven en de directe ligging aan de Koudumer Far bieden een aantrekkelijk uitgangspunt om het terrein opnieuw in te richten en de mogelijkheden van deze waterrijke locatie optimaal te benutten.

Vraagprijs

€ 795.000,00 kosten koper

Unieke locatie aan de Koudumer Far met volop mogelijkheden voor herontwikkeling!

Daarbij is ook de mogelijkheid tot het realiseren van een bedrijfswoning relevant. Hoewel de bijbehorende aanduiding niet op de huidige plankaart is opgenomen, heeft gemeente Súdwest-Fryslân aan verkoper bevestigd dat een bedrijfswoning is toegestaan en dat deze mogelijkheid bij een toekomstige herziening van het plan weer wordt opgenomen. Dit biedt bij herontwikkeling mogelijkheden voor een combinatie van wonen en werken aan het water.

Meer informatie over de planologische mogelijkheden en de bedrijfswoning is opgenomen in het hoofdstuk 'Bestemmingsplan'. De betreffende stukken en correspondentie met de gemeente zijn opgenomen in het bidbook.



Werkplaats ↑ en garageboxen ↓



Bedrijfsruimte

Oppervlakte werkplaats

circa 580 m²

Oppervlakte kantoor en opslag

circa 365 m²

Bouwjaar

1970 (BAG-viewer)

Bouwwijze

skeletbouw en metselwerk

Dakbedekking

ABC-golfplaten en damwandprofielplaten

De bedrijfsruimte bestaat uit een ruime werkplaats van circa 580 m² met aansluitend de voormalige bedrijfswoning met garageboxen van circa 365 m². De werkplaats is voorzien van een betonnen vloer en beschikt over lichtdoorlatende dakbeplating voor natuurlijk daglicht.

Aan de waterzijde van de werkplaats bevindt zich een grote overheaddeur. Door de ligging nabij de trailerhelling kunnen vaartuigen vanuit het water op een trailer worden geplaatst en vervolgens eenvoudig de werkplaats worden ingereden.

De voormalige bedrijfswoning wordt momenteel gebruikt als kantoor- en ontvangstruimte en beschikt over een receptie, kantoorruimte, toilet en diverse overige ruimten die als opslag dienen. Dit gedeelte is zowel vanuit de werkplaats als rechtstreeks vanaf het buitenterrein toegankelijk. Aansluitend bevinden zich aan de voorzijde van het perceel vier garageboxen.

De bebouwing is uitgevoerd in skeletbouw met gemetselde gevels. De werkplaats is voorzien van ABC-golfplaten als dakbedekking. Het dak van de voormalige bedrijfswoning is afgewerkt met damwandprofielplaten.

















Insteekhaven en buitenterrein

Oppervlakte haven

Voorzieningen

Terreinverharding

Parkeren

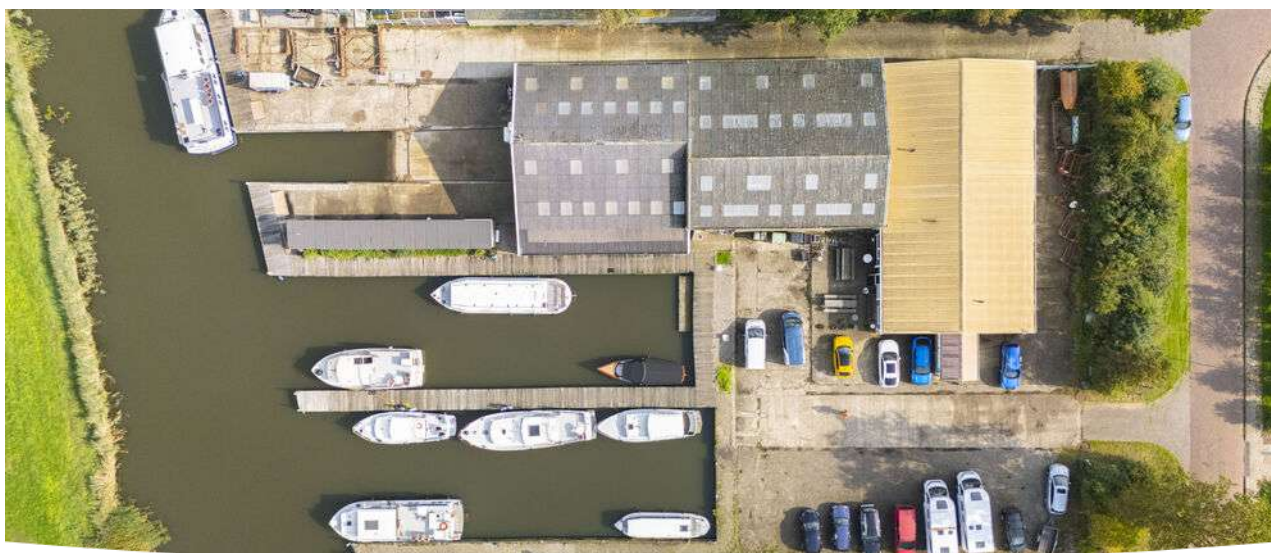
circa 1.100 m²

**houten steigers, watertappunten,
walstroom, trailerhelling en afsputplaats
klinkers en betonplaten
op eigen terrein**

Het object beschikt over een insteekhaven met een wateroppervlakte van circa 1.100 m² en een maximale diepgang van circa 1,50 meter. De haven is voorzien van houten steigers met aanlegmogelijkheden voor meerdere vaartuigen. Langs de steigers zijn voldoende walstroomaansluitingen en watertappunten aanwezig. De insteekhaven grenst direct aan de bedrijfsbebouwing.

De onderhoudstoestand van de steigers en damwanden verschilt. Een deel hiervan is in de afgelopen jaren vernieuwd en verkeert in een goede onderhoudstoestand. Andere delen zijn verouderd en aan vervanging toe. Voor deze onderdelen dient rekening te worden gehouden met herstelwerkzaamheden dan wel vervanging op termijn.

Het buitenterrein is grotendeels verhard met klinkers en betonplaten. Op het terrein bevinden zich een trailerhelling voor het te water laten en uit het water halen van vaartuigen en een afsputplaats met bezinkput voor het reinigen van vaartuigen. De buitenruimte biedt mogelijkheden voor het manoeuvreren met vaartuigen en trailers. Aan de voorzijde van de bedrijfsbebouwing is parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig.





Trailerhelling met afsputplaats





Insteekhaven met steigers





Huidig gebruik en ontwikkeling

Het bedrijfsobject aan De Tille 5 en 5A in Koudum biedt door de ligging aan het vaarwater, de aanwezige bedrijfsbebouwing en het ruime perceel diverse gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden. Naast de voortzetting van watersportgerelateerde activiteiten biedt de locatie mogelijk kansen voor toekomstige herontwikkeling.

Huidige verhuursituatie

Het object wordt momenteel verhuurd aan een huurder die onder de naam Friesland Boating een onderneming exploiteert die zich richt op de verhuur van motorboten. De huurovereenkomst loopt tot en met 31 december 2030. Het geheel wordt in verhuurde staat aangeboden.

De huurovereenkomst is opgenomen in het bidbook, dat na ondertekening van een geheimhoudingsverklaring met geïnteresseerde partijen kan worden gedeeld.

Watersportgerelateerde bedrijfsactiviteiten

Het bedrijfsperceel van circa 3.930 m² biedt diverse mogelijkheden voor watersportgerelateerde bedrijfsactiviteiten. De ligging aan het vaarwater, de insteechaven en de bestaande bebouwing vormen hiervoor een aantrekkelijke basis. Hierbij kan worden gedacht aan een jachtwerf, onderhouds- en reparatiebedrijf of winterstalling.

Daarnaast bestaat op De Tille 5A de mogelijkheid om een bedrijfswoning te realiseren, waardoor wonen en werken op dezelfde locatie gecombineerd kunnen worden.

Mogelijkheden voor projectontwikkeling

Door de ligging aan het water en nabij een bestaande woonwijk zou het terrein op termijn interessant kunnen zijn voor woningbouw of een combinatie van wonen en werken. Ook de omvang van het perceel biedt een uitstekende basis voor herontwikkeling.

De percelen hebben momenteel de bestemming 'Bedrijventerrein', waardoor reguliere woningbouw niet is toegestaan. Hiervoor is een wijziging van het omgevingsplan en medewerking van de gemeente Súdwest-Fryslân noodzakelijk.

De haalbaarheid van herontwikkeling is niet onderzocht. Geïnteresseerde partijen dienen zelf onderzoek te verrichten naar de mogelijkheden en benodigde toestemmingen.

De combinatie van de ligging aan het water, de omvang van het perceel en de verschillende gebruiksmogelijkheden maakt het object interessant voor zowel watersportondernemers als beleggers en ontwikkelaars die op zoek zijn naar een locatie met toekomstperspectief.

Luchtfoto kadastrale percelen



Kadastrale percelen

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Eigendom
Koudum	A	5337	875 m ²	Eigendom
Koudum	A	5338	3.055 m ²	Eigendom

Zakelijke rechten

Uit de geraadpleegde kadastrale eigendomsinformatie blijken geen bijzondere zakelijke rechten die op de percelen rusten.

Erfdienstbaarheden

Uit de geraadpleegde leveringsakte blijken geen specifieke erfdienstbaarheden.

Kwalitatieve verplichtingen

Uit de geraadpleegde leveringsakte blijken geen kwalitatieve verplichtingen.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastrale eigendomsinformatie zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

Onderzoeksplicht koper

De onderliggende akten zijn opgenomen in het Bidbook. Een (potentiële) koper wordt uitdrukkelijk gewezen op zijn eigen onderzoeksplicht ten aanzien van publiekrechtelijke beperkingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige rechten en verplichtingen. Geadviseerd wordt hiervoor zo nodig een deskundige in te schakelen.

Ondernemen in **Het Friese Merengebied**



Wie aan Friesland denkt, denkt automatisch ook aan water en weidse landschappen. De grootste Friese meren zijn de Groote Brekken, het Sneekmeer, het Tjeukemeer, het Heegermeer, de Fluessen en het Slotermeer. De meeste Friese meren liggen in de zogenaamde Zuidwesthoek, maar ook de meren bij Grou, Earnewâld en Burgum worden meestal tot het gebied gerekend. Voor liefhebbers van de watersport is Friesland het paradijs bij uitstek. De talrijke binnenmeren zijn via kanalen met elkaar verbonden, waardoor goede mogelijkheden ontstaan voor afwisselende tochten door de ongerepte natuur. Er zijn uitstekende ligplaatsen aan meren en waterwegen. De schilderachtige dorpjes nodigen uit tot een verblijf. Er zijn bovendien ontelbare mogelijkheden om te winkelen en men beschikt er over uitstekende restaurants. Ook het IJsselmeer is populair. Op deze manier biedt Friesland beginners en gevorderden, motorjachtschippers en zeilers ongekennde mogelijkheden.



**Koudum is een
aantrekkelijke uitvalsbasis
voor watersport en recreatie.**

Ligging en bereikbaarheid

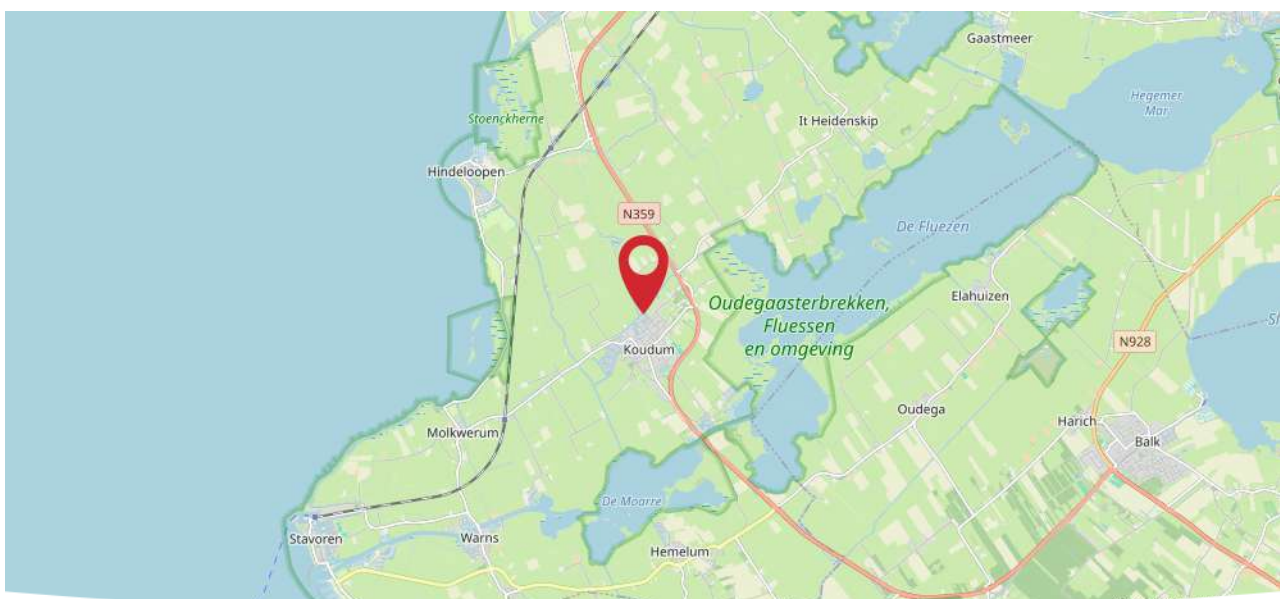
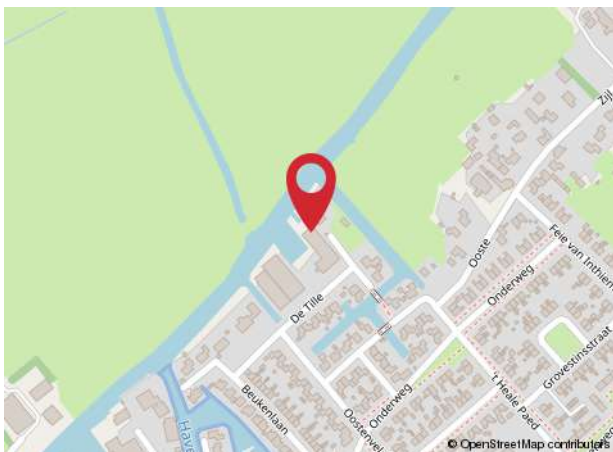
Koudum ligt centraal in Zuidwest-Friesland en is via de provinciale N359 rechtstreeks ontsloten. Deze weg loopt vanuit Koudum noordwaarts via Workum en Bolsward richting de A7 en Leeuwarden. In zuidelijke richting verbindt de N359 Koudum met Balk en sluit deze bij Lemmer aan op de A6. Daarmee zijn zowel de noordelijke als zuidelijke delen van Friesland en de verbinding richting de Randstad goed bereikbaar.

Voorzieningen in de omgeving

Ontspanning	op 1,5 km.
Restaurant	< 1 km.
Supermarkt	< 1 km.

Afstand tot

Aansluiting op	N359: op 1,5 km.
Bushalte	< 1 km.



Publiekrechtelijke aspecten

Bestemmingsplan

Gemeente

Vastgesteld op

Identificatie

Bron

'Koudum'

Súdwest-Fryslân

12 november 2018

NL.IMRO.1900.2017westBPkoudum-vast

www.omgevingswet.overheid.nl

Planologisch kader

Het bestemmingsplan bevat regels op het gebied van de ruimtelijke ordening. Het omgevingsplan heeft een bredere reikwijdte en bevat regels voor alle onderdelen van de fysieke leefomgeving. Gemeenten hebben tot uiterlijk 1 januari 2032 de tijd om de bestaande bestemmingsplannen volledig om te zetten naar één integraal omgevingsplan. De voorheen geldende bestemmingsplannen maken gedurende de overgangsfase onderdeel uit van het omgevingsplan (het zogenoemde tijdelijke deel). Gelet op deze overgangssituatie wordt voor de planologische beoordeling verwezen naar het op de volgende pagina behandelde bestemmingsplan.

Disclaimer

De opgenomen informatie over de gebruiksmogelijkheden betreft een beknopte weergave van het geldende bestemmingsplan. De volledige planregels zijn opgenomen in het Bidbook. Een (potentiële) koper dient zelf onderzoek te verrichten naar de planologische mogelijkheden, geldende vergunningen, beperkingen en overige toepasselijke wet- en regelgeving, en zich ervan te vergewissen dat het huidige en voorgenomen gebruik hiermee in overeenstemming zijn. Aan de informatie in deze verkoopbrochure en het Bidbook kunnen geen rechten worden ontleend.

Functieaanduiding bedrijfswoning

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' ontbreekt ten onrechte de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Uit correspondentie met de gemeente Súdwest-Fryslân blijkt dat de bestaande bedrijfswoning aan De Tille 5A in 1992 is vergund en per ongeluk niet in het bestemmingsplan is opgenomen.

De gemeente bevestigt dat het gebruik als bedrijfswoning mag worden voortgezet en dat deze bij een volgende herziening van het bestemmingsplan opnieuw zal worden opgenomen. De betreffende correspondentie is opgenomen in het Bidbook.

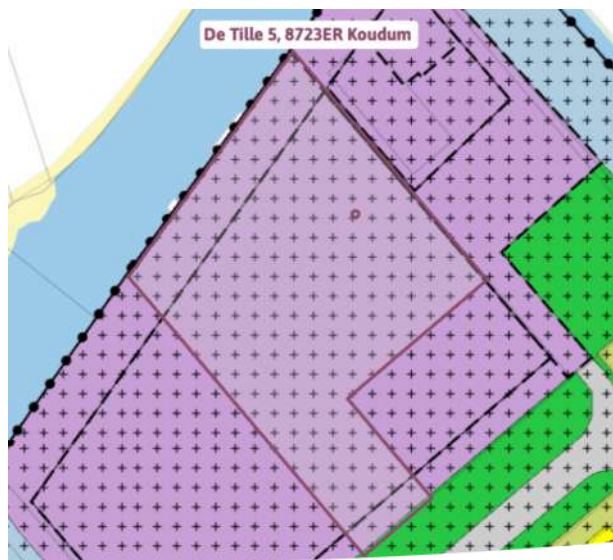
Bestemmingsplan

Het aangeboden vastgoed aan De Tille 5 en 5A in Koudum heeft een bedrijfsbestemming en biedt mogelijkheden voor verschillende vormen van bedrijvigheid. De bestemming staat bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.2 toe, waardoor het object geschikt kan zijn voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten, waaronder productie, opslag en watersportgerelateerde bedrijvigheid.

De mogelijkheden voor het gebruik en de bebouwing van het perceel worden bepaald door de regels en aanduidingen van het bestemmingsplan. Hieronder zijn de belangrijkste bepalingen samengevat. De volledige bestemmingsplanregels zijn opgenomen in het Bidbook.

Relevante bestemmingsplanregels

- Bestemming: de betreffende percelen hebben de bestemming 'Bedrijventerrein'.
- Bedrijvigheid: bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan, overeenkomstig de bij het bestemmingsplan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten.
- Bedrijfswoning: niet opgenomen in het bestemmingsplan, maar wel vergund en daarmee toegestaan.
- Bouwmogelijkheden: de toegestane bebouwing wordt bepaald door het bouwvlak en de bijbehorende bouwregels en aanduidingen.
- Archeologie: op de percelen geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Voor bepaalde bouw- en graafwerkzaamheden kunnen aanvullende voorwaarden gelden.



Milieu

Bodem

Voor zover verkoper bekend, is er geen sprake van bodemverontreiniging die het huidige gebruik van het object belemmert.

Asbest

Verkoper is bekend met de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in het aangebodene. Het betreft de asbestcementhoudende golfplaten op het dak van de werkplaats.

Afspuitplaats

Op het terrein is een afspuitplaats voor vaartuigen aanwezig, voorzien van een bezinkput voor de opvang van vuil en sediment dat vrijkomt bij het reinigen van vaartuigen. De technische staat en werking van deze voorziening zijn niet nader onderzocht.

Scope 10

Na uitvoering van de herstelwerkzaamheden, zoals vastgelegd in de herstelverklaring, voldoet de elektrische installatie aan de eisen van Scope 10.

Bovenstaande informatie is gebaseerd op mededelingen van verkoper en de beschikbare documentatie. De juistheid en volledigheid hiervan zijn niet zelfstandig onderzocht. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht ten aanzien van de bodemkwaliteit, de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en de aanwezige voorzieningen. Koper wordt geadviseerd zich hierover zo nodig door een deskundige te laten informeren.



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.



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 displays 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 overall scene is bright and sunny, suggesting a pleasant day at the water.

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