

TE KOOP



Botenverhuurbedrijf met horecagelegenheid

Vraagprijs € 575.000 k.k. excl. BTW

OOSTMAHORN 29 A 9133 DT ANJUM

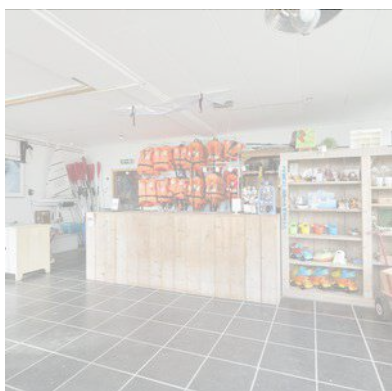


04

De makelaars

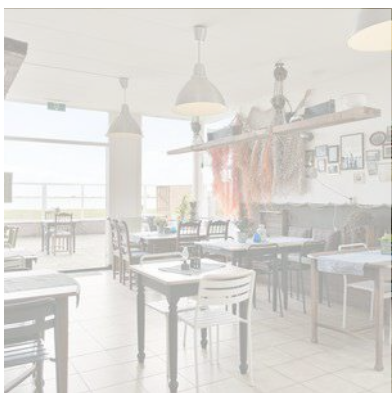
07

Algemeen



09

Botenverhuurbedrijf



11

Horecagelegenheid



17

Exploitatie





De makelaars



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.

Collegiale verkoop

Deze verkoop wordt collegiaal begeleid door Muller Makelaardij uit Sneek en Van der Schaaf & Schievink uit Kollum.

De bezichtigingen zullen worden verzorgd door de heer Douwe van der Schaaf van makelaardij Van der Schaaf & Schievink.

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

De makelaars



Douwe van der Schaaf

Register Makelaar (VBO-lid)

Ik heb een optimistische kijk op het leven en van daaruit zie ik altijd kansen met onroerend goed. Mijn kracht is goed naar mensen te luisteren om vervolgens een eerlijk en helder advies te geven. Deze benadering wordt altijd erg gewaardeerd.

Vanaf mijn jeugd jaren heb ik een passie voor huizen en architectuur. Ook sport vormt een belangrijk item in mijn leven. De voldoening in mijn werk haal ik vooral uit de persoonlijke contacten met mensen en het opbouwen van een vertrouwensband.

Heeft u vragen, neem gerust contact met mij op!

0511 45 22 21

info@vanderschaafschievink.nl

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

Op een prachtige locatie wordt te koop aangeboden een bootverhuurbedrijf met horecagelegenheid.

Het bedrijf is gelegen aan de west-oever van het Lauwersmeer op het strand van Oostmahorn (lees Anjum). Het Lauwersmeer is een Nationaal Park en grenst aan het werelderfgoed Waddenzee. Hier zijn uitgebreide mogelijkheden van de prachtige en gevarieerde natuur te genieten. Er is veel diversiteit in vogel- en visstand. Bovendien worden grote gebieden beheerd door Staatsbosbeheer waar Schotse Hooglanders en paarden in het wild leven. Verder is het 's nachts een van de donkerste gebieden in Nederland en heeft het daartoe de erkenning Dark Sky Park mogen ontvangen.

In Noordoost Friesland en Noordwest Groningen wordt het belang van toerisme politiek breed gedragen en dat leidt tot een groei in toeristische en recreatieve mogelijkheden. Een belangrijke ontwikkeling was o.a. de bouw van het vakantiepark Esonstad. Dit park ligt hemelsbreed op 50 m. afstand van het bedrijf.

Vraagprijs

€ 575.000 k.k. excl. BTW

Hier zijn zo'n 220 recreatiewoningen en een camping gerealiseerd waar in het hoofdseizoen wel 1500 gasten per nacht verblijven. Maar ook andere kleinschalige voorzieningen zoals B en B's en minicampings en andere kleinere vakantieparken groeien gestaag in het Lauwersmeergebied. Teneinde de watersport in de regio te bevorderen wordt de Suyder Ee (de vaarverbinding van Dokkum naar het Lauwersmeer) bevaarbaar gemaakt voor de zogenaamde BM-klasse. Dit project zal in 2022 klaar zijn.





Botenverhuurbedrijf

Het bedrijf verhuurt:

Sloepen	5 stuks
Kleine toer-/visbootjes	8 stuks
Polyvalken	9 stuks
Optimisten	3 stuks
Waterfietsen	5 stuks
Surfplanken	2 stuks
Kano's	13 stuks

Dankzij de ligging naast Esonstad en het nabijgelegen vakantiepark de Schans komen er veel klanten voor de bootverhuur daarvandaan. Daarnaast zijn er ook vaste klanten uit de regio of dagrecreanten, die een dagje komen varen. Het seizoen loopt van Pasen tot eind Oktober. Het belangrijkste deel van de verhuuromzet wordt gevormd door de sloepen en toer-/visbootjes. Esonstad heeft ook aantrekkingskracht voor grootschalige bedrijfsuitjes. In dergelijke gevallen organiseerde het bedrijf zeil- en/of visevenementen of andere watersportactiviteiten op maat. Een kans voor de toekomst is het bevaarbaar maken van het riviertje de Suyder Ee. Hierdoor is het mogelijk om met de boot naar het historische Dokkum te varen. Het aanbieden van bedrijfsuitjes biedt ook een kans om de bedrijfsexploitatie verder uit te bouwen.





Horecagelegenheid

Zitplaatsen binnen
Zitplaatsen terras

Circa 36
Circa 65

Bouwjaar
Parkeerfaciliteiten

1992
**Voldoende op eigen terrein en op
parkeerterrein achter de dijk**
Energielabel: nog niet bekend
Overname personeel: nee

Bijzonderheden

De horecagelegenheid bestaat uit een klein restaurant. Binnen zijn ongeveer 36 zitplaatsen en op het terras circa 65 zitplaatsen. Het accent in de menukaart ligt op vis. In het voor- en naseizoen is het restaurant beperkt geopend, afhankelijk van de vakanties/vrije tijd van de in dat bedrijf werkende scholieren en studenten. In het hoofdseizoen is het alle dagen geopend. Het restaurant heeft een goede naam.

Kansen voor de toekomst liggen in het verruimen van de openingstijden, het uitbreiden van het binnengedeelte en organiseren van bedrijfsuitjes in combinatie met de bootverhuur.

Ook een nieuwe passantensteiger, aan te leggen door de Marrekrite, zal naar verwachting extra horecaomzet genereren.



Waarderingen en beoordelingen

4,0 ●●●●○ 22 beoordelingen

Nr. 2 van 2 Vis en zeevruchten in Anjum

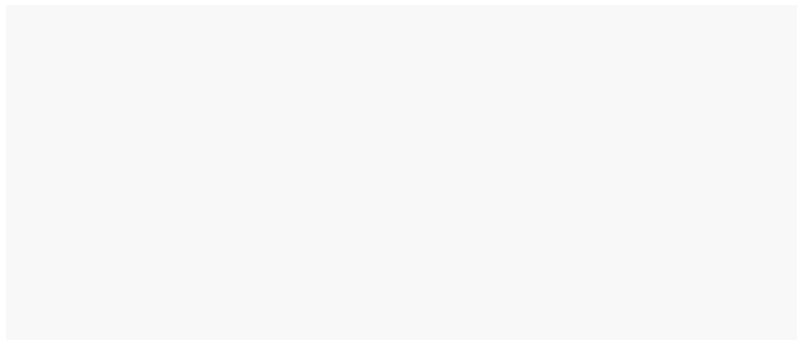
Nr. 3 van 7 Restaurants in Anjum

WAARDERINGEN

🍴 Eten ●●●●○
👤 Bediening ●●●●○
💰 Prijs-kwaliteit ●●●●○



Semi permanente bovenwoning



De semi permanente bovenverdieping is in het seizoen in gebruik als een "pied à terre" voor de ondernemers. Het is mogelijk daar met maximaal 12 personen te slapen in de bedsteden die er zijn gerealiseerd.

Hoewel wel besproken met de gemeente is er nu geen mogelijkheid dat deze verdieping de bestemming bedrijfswoning krijgt. Wel wordt dit reëler als het bestemmingsplan gewijzigd gaat worden.





Steigerwerken

Aantal ligplaatsen
Bouwjaar
Voorzieningen
Bijzonderheden

Circa 20
Onbekend
Stroom 240 V
**De haven is voorzien van
vaste en drijvende steigers**

De havenkom heeft een direkte uitvaart naar het Lauwersmeer. De haven is voorzien van drijvende steigers ten behoeve van de verhuurvloot. Vanuit hier kunnen watersportrecreanten prachtige vaartochten maken over het Lauwersmeer en de aangrenzende waterwegen.

Eind 2020 zal de Marrekrite een passantensteiger aanleggen aan de oostzijde van de horecagelegenheid. Verwacht wordt dat er hierdoor nog meer watersporters de horecagelegenheid zullen bezoeken.





Exploitatie

De exploitatie van de onderneming bestaat enerzijds uit bootverhuur en anderzijds uit horeca. Beide componenten versterken elkaar en worden in de praktijk vaak gecombineerd. Na gebleken serieuze belangstelling en na ondertekening van een geheimhoudingsverklaring zullen wij inzage verlenen in de huidige exploitatiecijfers.

De verkopers aan het woord

- De gevolgen van Covid-19 voor onze onderneming:
- Na een zeer late start van het seizoen 2020 hebben wij de Corona-crisis in 2020 goed doorstaan. Op de eerste plaats is het terras van de horeca vergroot en dit wierp in het hoofdseizoen zijn vruchten af. Op de tweede plaats bleek dat Esonstad een zeer goede bezetting had en er vanuit die hoek extra vraag naar bootverhuur ontstond. Verder werden er duidelijk meer boten gereserveerd als in voorliggende jaren.



Ontdek het **Lauwersmeergebied!**



Tot 1969 was de Lauwerszee onderdeel van de Waddenzee waar eb en vloed vrij spel hadden. Uit angst voor overstromingen na de Watersnoodramp in 1953, werd deze zeearm in 1969 van de Waddenzee afgesloten. De zoute Lauwerszee werd zoet Lauwersmeer. Deze afsluiting leidde in eerste instantie tot een doods gebied: alle zeedieren stierven en de enorme stank verspreidde zich vele kilometers rond het Lauwersmeer. Maar al vrij snel vestigden de eerste planten en dieren zich in dit nieuwe gebied. En met het verstrijken van de jaren nam het aantal (deels zeer zeldzame) soorten snel toe. Er ontstond een prachtig afwisselend landschap met vele bijzondere bewoners.

In nog geen vijftig jaar heeft de natuur het Lauwersmeergebied omgevormd tot een prachtig en soortenrijk natuurgebied, dat sinds 2003 officieel Nationaal Park is.



**“Het Lauwersmeer: Een fantastisch
natuurgebied met vele mogelijkheden”**

Inventarislijst schepen

Bouwjaar	Scheepsnaam	Type
2004	Excellent	Langweerder sloep
2004	Subliem	Langweerder sloep
2004	Ormidabel	Langweerder sloep
2007	Mrs Bucket	sloep
2006	Britta	sloep
1998	Sagitta	polyvalk
1998	Solea	polyvalk
1998	Scomber	polyvalk
1998	Sarsia	polyvalk
1998	Sobasia	polyvalk
2009	Amphitrite	polyvalk
2009	Dionysos	polyvalk
2009	Bachhus	polyvalk
2009	Tantalus	polyvalk
2005	WI 1 / WI 2 / WI 3	3x visboot
2006	WI 4 / WI 5 / WI 6	3x visboot
2007	WI 7 / WI 8	2x visboot
2005	WI A	waterfiets
2005	WI B	waterfiets
2005	WI C	waterfiets
2005	WI D	waterfiets
2005	WI E	waterfiets
2014	surfplanken	2 stuks
2007	kano's	13 stuks
2006	WI opti1	zeilboot
2011	WI opti2	zeilboot

Buitenboordmotoren

Bouwjaar	Merk en vermogen	Behorend bij
2005	Mercury / 4 PK Saildrive	Polyvalk
2002	Yamaha / 4 PK 2takt	Polyvalk
2019	Yamaha / 4PK	Polyvalk
2006	Yamaha / 4PK	Polyvalk
2019	Yamaha / 4 PK	Polyvalk
2010	Yamaha / 4PK	Polyvalk
2021	Yamaha / 4 PK	Polyvalk
2021	Yamaha / 4 PK	Polyvalk
2021	Yamaha / 8 PK	in bestelling
2021	Yamaha / 8 PK	in bestelling
2021	Yamaha / 8 PK	in bestelling
2021	Yamaha / 8 PK	in bestelling
2021	Yamaha / 8 PK	in bestelling
2021	Yamaha / 8 PK	in bestelling
2021	Yamaha / 8 PK	in bestelling
2021	Yamaha / 8 PK	in bestelling
2021	Yamaha / 8 PK	in bestelling

Overige roerende zaken

Aantal	Omschrijving
60 meter	drijfsteigers
70 (circa)	reddingsvesten
40	vishengels verhuur
2	radiografische minilasers
9	dektenten valken
div.	bootinventaris reserve (hoosvaten, vaarbomen, peddels)
2	werkbanken slanghaspel
1	schuifdeurkast
3	brandblussers
5	staande kasten
3	bovenkasten balie
3	kasten winkelvoorraad zeilkleding + surfpakken Kerstaankleding koelkast + vaatwasser eettafel + stoelen
4	matrassen voor kooien slaapbank Cola Koelkast Vriezer tafel laag boven + buro

Roerende zaken van de horecagelegenheid

Omschrijving

Vriezer Liebherr + vriezer onbekend merk

Dubbele koelkast Polar + Ecofrost koelwerkbank

Barkoeling (in bruikleen van Vrimona)

Papier en afvalcontainer (in bruikleen NNRD)

Vaatwasser

Vetopvang/afscheider

6 Pits gasfornuis + oven

Electrische oven

Ola Vriezer

GGM Gastro dubbele friteuse

Kiremko 40 ltr frituur

5 Werktafels waarvan 2 met wasbak/kraan

Hygiëne wasbak

Schalen/borden/bakjes/wekpotjes/bestek/messen/

glaswerk/koffiekopjes/pannen etc.

Vorraadbakken

Au bain marie

Sausdispenser

2 Vogue planken

Snijplanken

Circa 25 tafels + 100 stoelen

Interieur / aankleding en verlichting

Bar in steigerhout / kassa

Kisten / strandbanken / tent

Koffiemolen + waterkoker

Speelgoed / Vishobbelpaard

Plattegrond receptie en werkplaats verhuurbedrijf



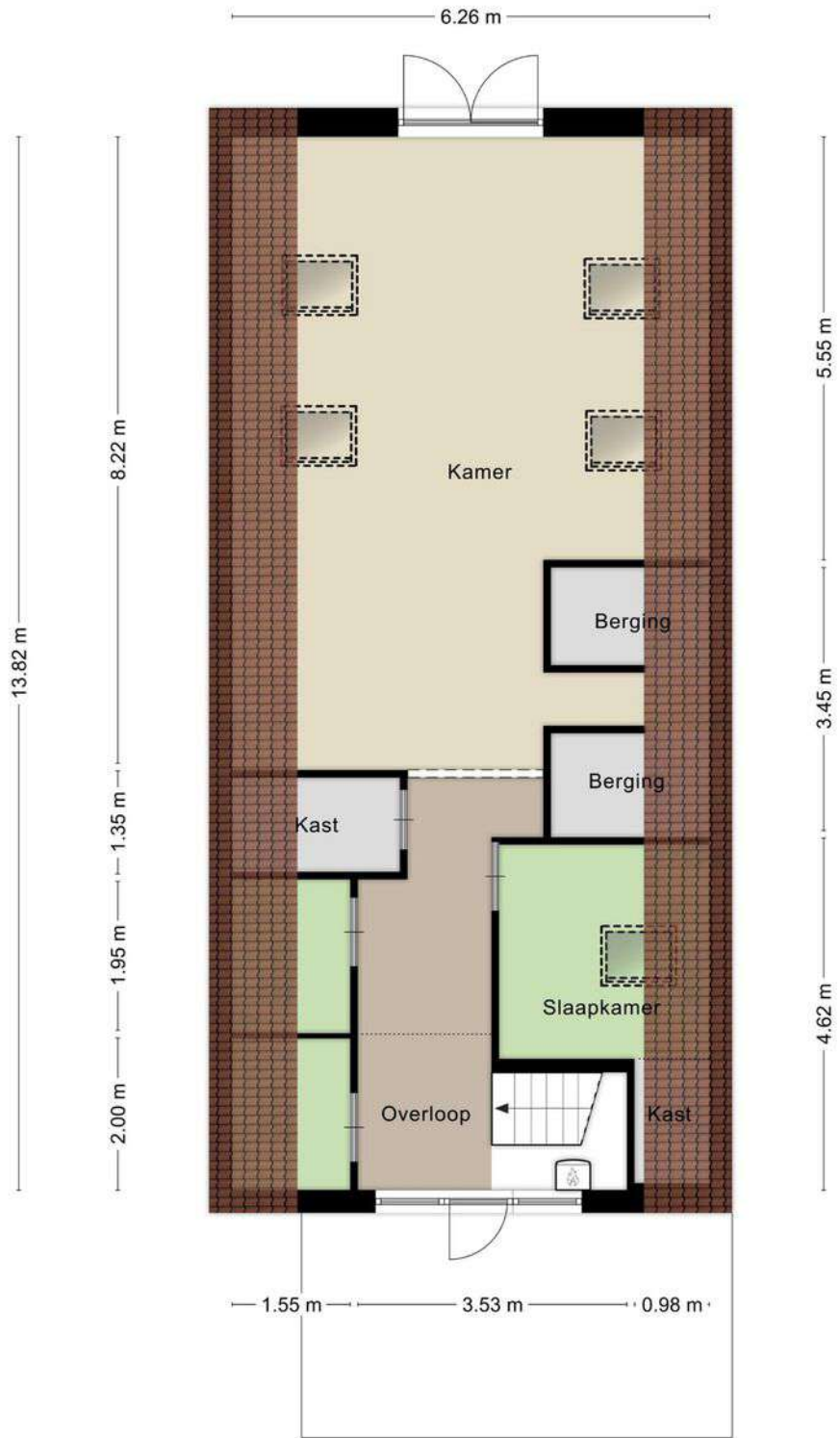
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond horecagelegenheid



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

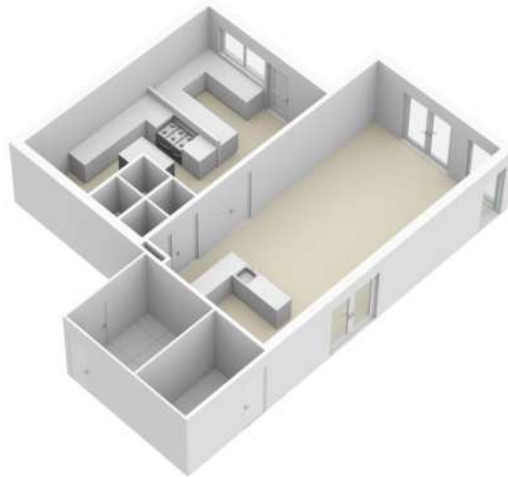
Plattegrond woning 1e verdieping



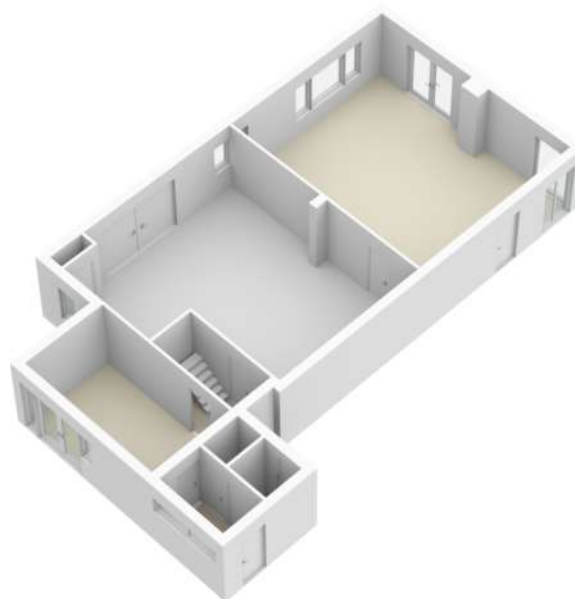
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Horecagelegenheid



Receptie en werkplaats verhuurbedrijf



Kadastrale kaart



Kadastrale percelen

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Eigendom
Anjum	A	641	220 m2	Eigendom
Anjum	A	768	2.750 m2	Eigendom
Anjum	A	770	2.035 m2	Eigendom
Anjum	A	772	338 m2	Eigendom

Zakelijke rechten

Opstalrecht Gemeente Noardeast-Fryslân

Erfdienstbaarheden

Zie eigendomsinformatie m.b.t. kwalitatieve verplichting:

dit betreft het openbaar toegankelijk houden en onderhouden van het buitenterrein

Algemene verkoopvoorwaarden van onroerende zaken gelegen in de voormalige gemeente Dongeradeel (zie eigendomsinformatie)

Ligging en bereikbaarheid

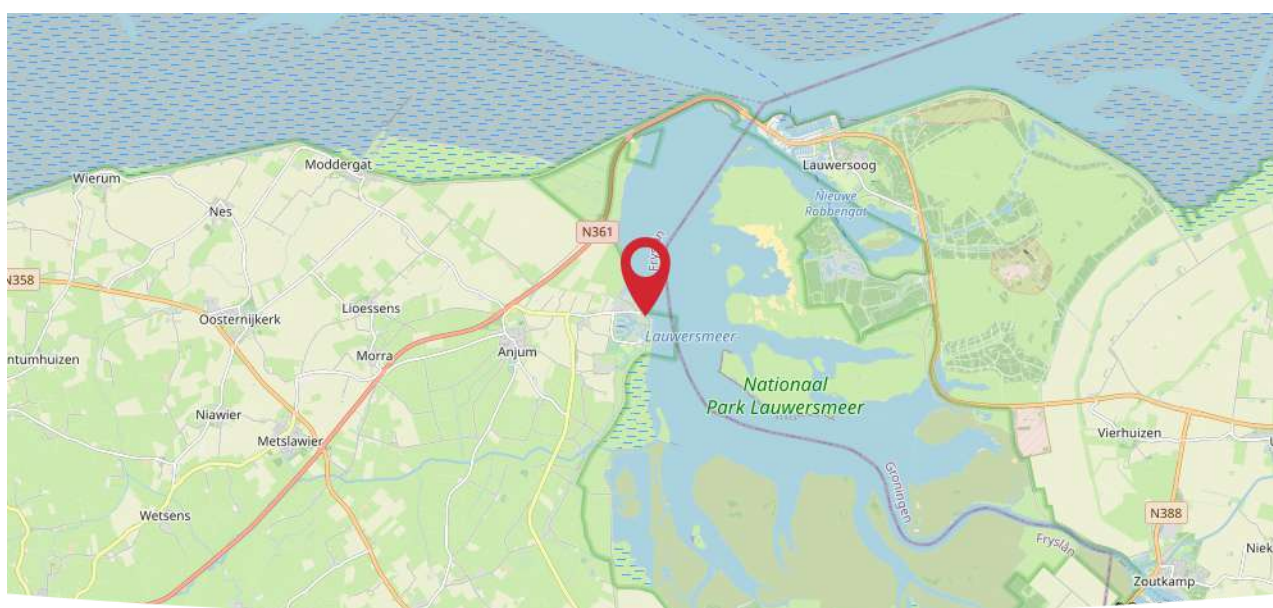
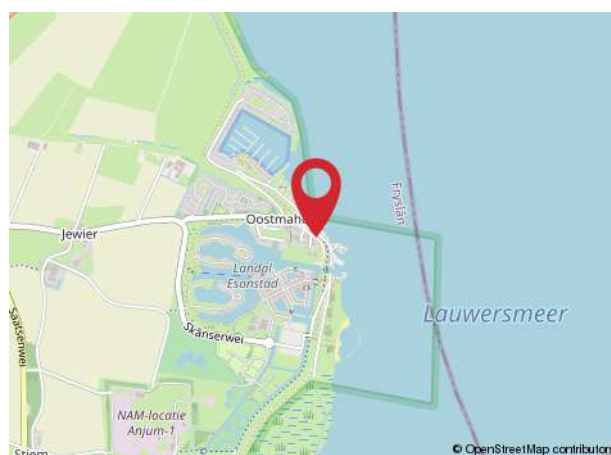
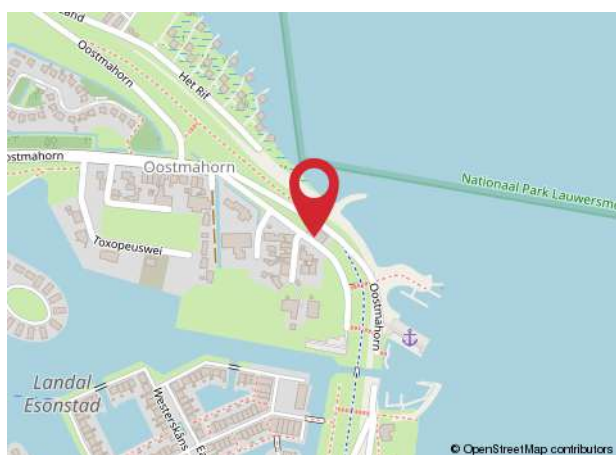
De thuishaven van het bedrijf is Oostmahorn. Van oudsher de plek waar de veerboot vertrok naar Schiermonnikoog. De pier is er nog en daarvandaan vaart nu de Störtebeker. Een klein stukje verder, achter de dijk, is een stadje gebouwd met grachten en een sluis. Dit stadje, dat volgens de legende ooit verdwenen is, heeft de naam Landal Esonstad.

Voorzieningen in de omgeving

Ontspanning	op locatie
Restaurant	op locatie
Winkel	Parkshop Esonstad

Afstand tot

N-weg afrit	op 3 km.
Veerhaven	op 10 km.
Lauwersoog	



Bestemmingsplankaart

Informatie Ruimtelijkeplannen.nl

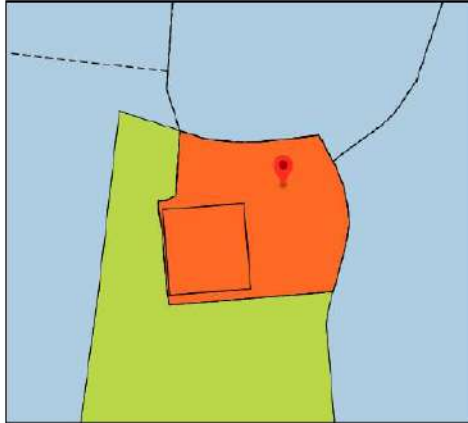
Printdatum: 30 oktober 2020



Bestemmingsplan Doarpen

Gemeente Dongeradeel
bestemmingsplan
onherroepelijk (2010-06-25)

Type plan
bestemmingsplan
Eigenaar
Gemeente Dongeradeel
Status
onherroepelijk (2010-06-25)
Uitgebreide status
onherroepelijk (plan); geheel onherroepelijk
in werking (dossier)
Identificatie
NL.IMRO.0058.BPDRP2009-OH01
IMRO Versie
IMRO2008



 Enkelbestemming
Horeca

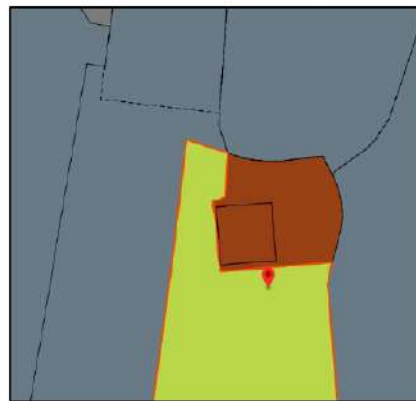
 Functieaanduiding
horeca tot en met horecacategorie 2

Bestemmingen

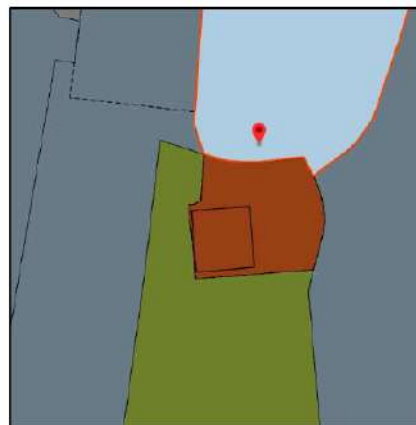


 Bouwvlak

 Maatvoering
 maximum bouwhoogte: 6 m



 Enkelbestemming
 Recreatie - Dagrecreatie



 Enkelbestemming
 Water

 Functieaanduiding
 haven



 Enkelbestemming
 Water - Lauwersmeer

Bestemmingsplanregels

Artikel 12 Horeca

12. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. horeca categorie 1, ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 1";
 2. horeca categorie 1 en 2, ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 2";
 3. horeca categorie 1 tot en met 3, ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 3";
 4. horeca categorie 1 tot en met 4, ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 4";
 5. horeca categorie 1 tot en met 5, ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 5";
 6. horeca categorie 6, ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 6";
 7. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";
 8. een zalencentrum, ter plaatse van de aanduiding "cultuur en ontspanning";
 9. bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning;
- c. gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - sanitaire voorziening";
waarbij, indien er sprake is van de ligging in een beschermd dorpsgezicht, het behoud van de in bijlage 4a en 4b aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het betreffende beschermde dorpsgezicht uitgangspunt is; met de daarbijbehorende:
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. tuinen, erven en terreinen;
 - g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12. 2. Bouwregels

12. 2. 1. Voor het bouwen van de in artikel 12 lid 12. 1 sub a genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. indien een gevellijn is aangegeven, dient ten minste één gevel in de gevellijn te worden gebouwd;
- c. bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- d. per bedrijf mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
- e. indien een bedrijfswoning uitpandig wordt gebouwd, gelden de volgende maatvoeringseisen:
 1. de goothoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 3,50 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 9,00 m bedragen;
- f. indien in het bouwvlak de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" is aangegeven, mag de bouwhoogte van een gebouw, niet bedoeld uitpandige bedrijfswoningen, ten hoogste de in de aanduiding aangegeven bouwhoogte bedragen;
- g. indien in het bouwvlak de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" is aangegeven, mag de goot- en bouwhoogte van een gebouw, niet bedoeld uitpandige bedrijfswoningen, ten hoogste de in de aanduiding aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen;
- h. indien in het bouwvlak de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)" is aangegeven, mag de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en de minimale en maximale dakhelling van een gebouw, niet bedoeld uitpandige bedrijfswoningen, respectievelijk ten minste en hoogste de in de aanduiding aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen.

12. 2. 2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen dienen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan te worden gebouwd, tenzij de afstand van een bestaande aan- of uitbouw, een bestaand bijgebouw of een bestaande overkapping minder bedraagt dan wel vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning is gebouwd, in welk geval voor de bestaande aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen de bestaande situering geldt;
- b. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen ten minste 1,00 m vanaf de zijdelingse perceelgrens dan wel in de zijdelingse perceelgrens te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw mag ten hoogste 75 m² bedragen, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 2. indien de bestaande oppervlakte meer bedraagt, de bestaande oppervlakte geldt;

Bestemmingsplanregels

- d. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping mag ten hoogste 3,30 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 6,50 m, indien in de zijdelingse perceelgrens wordt gebouwd; en
 - 2. de bouwhoogte van een punt in een denkbeeldige lijn van 45°, getrokken vanuit een punt op 3,30 m bouwhoogte op de zijdelingse perceelgrens, met dien verstande dat geen deel van de kap zich buiten deze denkbeeldige lijn mag bevinden;

met dien verstande dat de bouwhoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping ten minste 1,00 m lager is dan de bedrijfswooning.

12. 2. 3. Voor het bouwen van de in artikel 12 lid 12. 1 sub c genoemde gebouwen geldt de volgende regel:

- 1. - de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 4,00 m bedragen.

12. 2. 4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw dat het dichtst aan de weg gesitueerd is en het verlengde daarvan, ten hoogste 2,00 mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

12. 3. Nadere eisen

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

- a. de in bijlage 4a en 4b aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, indien er sprake is van een beschermd dorpsgezicht;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

12. 4. Ontheffing van de bouwregels

12. 4. 1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in artikel 12 lid 12. 2. 1 sub a en toestaan dat gebouwen (gedeeltelijk) buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
 - 1. er sprake is van een incidentele uitbreiding;
 - 2. uitsluitend ondergeschikte gebouwen geheel buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
 - 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde;
 - b. het bepaalde in artikel 12 lid 12. 2. 1 sub b en toestaan dat de gevel tot ten hoogste 2,00 m achter de gevellijn wordt gebouwd;
 - c. het bepaalde in artikel 12 lid 12. 2. 1 sub a en c en toestaan dat, indien de gronden niet zijn voorzien van de aanduiding “bedrijfswooning”, per bedrijf één bedrijfswooning met de daarbijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, mits:
 - 1. deze ontheffing uitsluitend wordt toegepast als in relatie met de bedrijfsvoering de noodzaak is aangetoond;
 - 2. de bouwregels van artikel 12 lid 12. 2. 1 sub e, f, g en/of h en artikel 12 lid 12. 2 van overeenkomstige toepassing zijn, met dien verstande dat de oppervlakte van een bedrijfswooning ten hoogste 150 m² mag bedragen;
 - 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde;
 - 4. de mogelijke toename van woningen in overeenstemming is met het provinciale richtgetal voor woningen dat voor de gemeente Dongeradeel geldt. In het geval dat de woningbouwaantallen worden overschreden, kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten hieraan medewerking te verlenen, mits de provincie hiermee instemt;
 - d. het bepaalde in artikel 12 lid 12. 2. 1 sub e en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte van uitpandige bedrijfswoningen wordt vergroot tot respectievelijk ten hoogste 6,00 m en 10,00 m;
 - e. het bepaalde in artikel 12 lid 12. 2. 2 sub a en toestaan dat een aan- of uitbouw of bijgebouw minder dan 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswooning of het verlengde daarvan wordt gebouwd.
- 12. 4. 2.** De in artikel 12 lid 12. 4. 1 genoemde ontheffingen kunnen uitsluitend worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de woonsituatie;
 - c. de milieusituatie;
 - d. de verkeersveiligheid;

Bestemmingsplanregels

- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de in bijlage 4a en 4b aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgebied, indien er sprake is van een beschermd dorpsgezicht.

12. 5. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bedrijfsgebouwen en bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden ten behoeve van opslag, voorzover het geen zij- en/of achtererf betreft.

Artikel 16 Recreatie - Dagrecreatie

16. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van de dagrecreatie;
- b. gebouwen, voorzover ten dienste van de dagrecreatie, ten behoeve van:
 - 1. onderhoud en beheer;
 - 2. dagrecreatieve voorzieningen;
 - 3. sanitaire voorzieningen;
- c. riet- en oeverlanden;
- d. water;

waarbij de instandhouding van de landschappelijke waarden wordt nagestreefd;

met de daarbijbehorende:

- e. aanleggelegenheid;
- f. sport- en speelvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. erven en terreinen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

16. 2. Bouwregels

16. 2. 1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. als gebouw mogen uitsluitend de in artikel 16 lid 1 genoemde gebouwen worden gebouwd;
- b. een gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de in de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte bedragen.

16. 2. 2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw dat het dichtst aan de weg gesitueerd is en het verlengde daarvan, ten hoogste 2,00 mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

16. 3. Nadere eisen

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

- a. de landschappelijke waarden;
- b. een goede waterhuishouding;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

16. 4. Aanlegvergunning

16. 4. 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het dempen en/of graven watergangen en/of waterpartijen;
- b. het aanbrengen van verhardingen;

Bestemmingsplanregels

c. het verwijderen van riet- en oeverland.

16.4.2. Het bepaalde in artikel 16 lid 16.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

16.4.3. De in artikel 16 lid 16.4.1 bedoelde vergunning wordt uitsluitend verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van de gronden.

16.5. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie en/of horeca;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor jachthaven.

16.6. Ontheffing van de gebruiksregels

16.6.1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- het bepaalde in artikel 16 lid 16.5 sub a ten behoeve verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van een standplaats voor kampeermiddelen, mits:

1. verblijfsrecreatie niet in gebouwen wordt toegestaan;
2. het aantal kampeermiddelen niet meer dan 15 bedraagt, met dien verstande dat geen stacaravans mogen worden geplaatst;
3. het kampeerterrein in gebruik is in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober en dat buiten deze periode het betreffende kampeerterrein leeg is;
4. het terrein op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast.

16.6.2. De in artikel 16 lid 16.6.1 genoemde ontheffingen kunnen uitsluitend worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. de landschappelijke waarden;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de in bijlage 4a en 4b aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgebied, indien er sprake is van een beschermd dorpsgezicht.

Artikel 24 Water

24.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. oevers;
- c. haven annex veerdam met de daarbijbehorende vuurtoren, ter plaatse van de aanduiding "haven";
- d. bermen en beplanting;
- e. aanleggelegenheid;

waarbij, ter plaatse van de aanduiding "landschapswaarden" het behoud van de landschappelijke en ecologische waarden wordt nagestreefd; en

waarbij er sprake is van de ligging in een beschermd dorpsgezicht, het behoud van de in bijlage 4a en 4b aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het betreffende beschermde dorpsgezicht uitgangspunt is;

met de daarbijbehorende:

- f. nutsvoorzieningen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder steigers, bruggen, duikers en/of dammen.

24.2. Bouwregels

24.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. als gebouw mag uitsluitend een vuurtoren worden gebouwd;
- b. de vuurtoren mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "haven";
- c. de bouwhoogte van de vuurtoren mag ten hoogste 25,00 m bedragen.

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

Bestemmingsplanregels

- a. steigers en daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de gronden die zijn voorzien van de aanduiding "haven" dan wel de aanduiding "steiger";
- b. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2,00 m bedragen.

24. 3. Nadere eisen

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

- a. de in bijlage 4a en 4b aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, indien er sprake is van een beschermd dorpsgezicht;
- b. een goede waterhuishouding;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

24. 4. Ontheffing van de bouwregels

24. 4. 1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- het bepaalde in artikel 24 lid 24. 2. 1 sub a en toestaan dat gebouwen ten behoeve van de haven worden gebouwd, mits:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen ten hoogste 50 m² bedraagt;
 2. de bouwhoogte van de gebouwen ten hoogste 4,00 m bedraagt;
 3. het bepaalde in artikel 24 lid 24. 2. 2 sub a en toestaan dat, indien de gronden niet zijn voorzien van de aanduiding "steiger", steigers of naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 4. een goede waterhuishouding;
 5. het straat- en bebouwingsbeeld;
 6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 7. de in bijlage 4a en 4b aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermde dorpsgebied, indien er sprake is van een beschermd dorpsgezicht.

24. 5. Aanlegvergunning

24. 5. 1. Ter plaatse van de aanduiding "landschapswaarden", is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven en ophogen van gronden;
- b. het dempen van watergangen en waterpartijen.

24. 5. 2. Het bepaalde in artikel 24 lid 24. 5. 1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

24. 5. 3. De in artikel 24 lid 24. 5. 1 bedoelde vergunning wordt uitsluitend verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de en landschappelijke en ecologische waarden van de dobbe.

Artikel 25 Water - Lauwersmeer

25. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Lauwersmeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding van de natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden;
- b. open water;
- c. riet- en oeverland;

met daaraan ondergeschikt:

- d. het recreatief medegebruik;
- e. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- f. **bouwwerken, geen gebouwen zijnde.**

25. 2. Bouwregels

25. 2. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

25. 2. 2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden volgende regels

Bestemmingsplanregels

- a. er mogen geen steigers en daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2,00 m bedragen.

25. 3. Nadere eisen

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

- a. de natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden;
- b. een goede waterhuishouding;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

25. 4. Aanlegvergunning

25. 4. 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanplanten van riet en biezten, tenzij ten behoeve van het kustbeheer;
- b. het aanleggen van aanleggelegenheid;
- c. het aanleggen van stranden;
- d. het aanleggen van kaden en dijken;
- e. het bergen van bodemmateriaal;
- f. het ophogen en afgraven en/of egaliseren van gronden en waterbodems;
- g. het dempen, graven, verleggen, verdiepen en verbreden van watergangen of geulen.

25. 4. 2. Het bepaalde in artikel 25 lid 25. 4. 1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

25. 4. 3. De in artikel 25 lid 25. 4. 1 bedoelde vergunning wordt uitsluitend verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden van de gronden.

Milieu

Bodem

Er is geen bodemrapport aanwezig.

Asbest

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



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. 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 ontleen. 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 recreatiebedrijf? Kom langs of bel uw contactpersoon!



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