



**SYNCHRO**  
BEDRIJFSHUISVESTING



Informatiememorandum van  
Vakantiepark Stee aan Zee te  
Serooskerke (Walcheren)



Den Otter Makelaardij Recreatiebedrijven  
Broekhoek 28  
5384 VR HEESCH  
Tel. +31(0)412 47 42 82  
Email: [info@williamdenotter.nl](mailto:info@williamdenotter.nl)  
Contactpersoon: William den Otter

Synchro Bedrijfshuisvesting BV  
Nieuwe Haven 2  
4331 JX Middelburg  
email: [info@synchrobedrijfshuisvesting.nl](mailto:info@synchrobedrijfshuisvesting.nl)  
Tel. +31 (0)88 796 24 76  
Contactpersoon: Pieter S. Nienhuis

## **Inhoudsopgave**

Algemeen	1
Roerende zaken	3
Omschrijving bedrijf	4
Eigendom	12
Juridische structuur	13
Planologie	13
Exploitatie bedrijf	15
Personeel	16
Aansprakelijkheid	16

## Algemeen

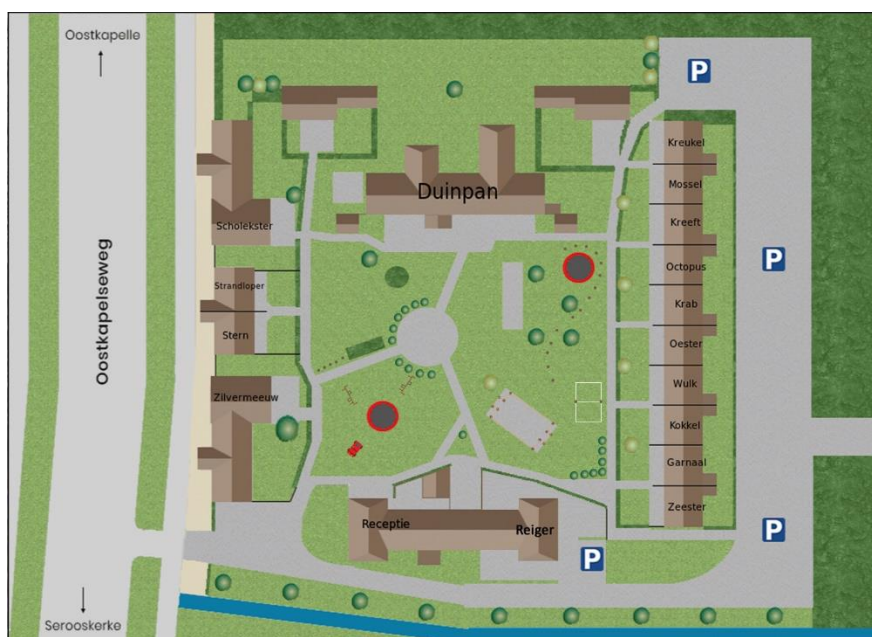
Namens opdrachtgever bieden Den Otter Makelaardij Recreatiebedrijven en Synchro Bedrijfshuisvesting BV geheel vrijblijvend het vakantiepark Stee aan Zee te koop aan. Stee aan Zee is gelegen in de gemeente Veere aan de rand van het dorp Serooskerke. Het vakantiepark bestaat uit 17 recreatiewoningen voor de recreatieve verhuur, een horecavoorziening, een bedrijfswoning en een perceel grasland bestemd voor agrarische doeleinden.



## Stee aan Zee in het kort:

Vakantiepark Stee aan Zee ligt aan de rand van de dorpskern van Serooskerke, aan de doorgaande weg van Serooskerke naar Oostkapelle (3 km). Het park ligt centraal op Walcheren. Walcheren heeft een grote naamsbekendheid als toeristisch gebied, hoofdzakelijk vanwege de Noordzeestranden. Walcheren heeft een knusse gezellige uitstraling met veel kleine dorpjes en stadjes. Bekende plaatsen zijn Domburg (8 km), Zoutelande (12 km), Oostkapelle (4 km), Middelburg (6 km) en Veere (4 km).

## Plattegrond terrein:



Vakantiepark Stee aan Zee is een verblijfsrecreatiefbedrijf met onder andere:

- 17 sfeervolle recreatiewoningen voor de recreatieve verhuur;
- Een horecavoorziening;
- Een bedrijfswoning;
- Faciliteiten ten behoeve van het recreatiebedrijf, zoals speeltoestellen en een parkeerplaats.

Stee aan Zee heeft een totale oppervlakte van circa 2 hectare, waarvan circa 1,1 hectare recreatiebedrijf betreft en circa 0,9 hectare grasland (bestemming Agrarisch).

De gebouwen zijn rondom het centrale terrein gebouwd. Alle gasten kunnen gebruik maken van het centrale terrein. Op het centrale terrein bevinden zich diverse speeltoestellen. Bij de woningen zijn terrassen aangelegd. Langs de opstallen ligt een verhard pad met betontegels en –klinkers. Aan de zuidelijke kant van het terrein loopt een oprit/weg naar het parkeerterrein, verhard met klinkers. Het parkeerterrein is deels verhard met klinkers en deels met een half verharding.

Stee aan Zee is een bedrijf dat in ontwikkeling is. De afgelopen jaren zijn geleidelijk de recreatiewoningen gerenoveerd en is de terreininrichting vernieuwd. Op het terrein bevinden zich nog 2 bouwblokken voor de bouw van recreatiewoningen. Op het terrein bevindt zich verder een ruim opgezette horecafaciliteit die beperkt gebruikt wordt. Het perceel grasland dat eveneens in eigendom is wordt op dit moment beperkt gebruikt voor het bedrijf.

Stee aan Zee heeft heel goede reviews op internet. Op Zoover.nl wordt Stee aan Zee beoordeeld met een 9,2.

## Vakantiepark Stee Aan Zee Walcheren

Vakantiepark ★★★★★ Weer vandaag ☁ 15° 10°



**9,2** Fenomenaal

Score uit 83 reviews

### Beoordeling van bezoekers

Ligging.....	8,6	Activiteiten.....	8,6
Service.....	9,6	Onderkomen.....	9,2
Prijs/kwaliteit.....	9,3	Hygiëne.....	9,4
Kindvriendelijk.....	9,4		

Review toevoegen

Voor verkoper geniet het de voorkeur om de onroerende zaken te leveren in de vorm van een activatransactie en de roerende zaken en exploitatie door levering van de aandelen van Stee Aan Zee B.V.

Alle kosten welke betrekking hebben op de overdracht en levering zijn voor rekening van de koper. De koopsom zal in overleg met de koper worden gesplitst, terzake van de over te dragen opstallen, de bedrijfsmiddelen en de bedrijfsinventaris.

De stukken die als bijlage meegeleverd worden maken onlosmakelijk deel uit van dit informatiememorandum.

**De vraagprijs voor de materiële vaste activa bedraagt € 2.200.000,00 kosten koper.**

## **Roerende zaken**

Zaken uit de privésfeer van de huidige exploitant blijven buiten de opdracht tot verkoop. Een inventarislijst kan bij serieuze belangstelling verstrekt worden. De roerende zaken bestaan onder meer uit de inventarissen van niet privéruimten, terreinmeubilair en gereedschappen, met uitzondering van de handgereedschappen.

## Omschrijving bedrijf

Het doel van de onderstaande omschrijving van gronden en opstallen is het geven van een globale indruk van de omvang, de toestand en de sfeer van de hoofd zaken van het vakantiepark.

### Bedrijfswoning en recreatiewoning type Reiger

Ligging:	Op het zuidelijk deel van het terrein, nabij de entree
Functie:	Bedrijfswoning, recreatiewoning (8-persoons) en receptie
Bouwaard:	Opgetrokken in steen en gedekt met bitumen en stalen dakpanplaat. De ramen zijn voorzien van dubbele beglazing
Voorzieningen:	Aangesloten op alle moderne nutsvoorzieningen. De gebouwen zijn verwarmd met centrale verwarming
Bouwjaar:	1994
Indeling:	Hal, receptie;  Bedrijfswoning: Woonkamer, open keuken, toilet, badkamer met douche en toilet, 4 slaapkamers  Recreatiewoning: Woonkamer, open keuken, toilet, badkamer met douche en toilet en 4 slaapkamers
Bijzonderheden:	De bedrijfswoning is 2016 gerenoveerd. De recreatiewoning is 2019 gerenoveerd. De recreatiewoning is oorspronkelijk gebouwd als 2 <sup>e</sup> bedrijfswoning

### Bedrijfswoning

Impressie bedrijfswoning:





## Recreatiewoning

Reiger 8-persoons accommodatie



Reiger 8-persoons accommodatie keuken



Reiger 8-persoons accommodatie woonkamer



## Horecagebouw

Ligging:	Op het noordelijke deel van het terrein
Functies:	Restaurant, café-bar, bedrijfskeuken
Bouwaard:	Opgetrokken in steen en gedekt met bitumen. De ramen zijn deels voorzien van dubbele beglazing en deels van enkele beglazing
Voorzieningen:	Aangesloten op alle moderne nutsvoorzieningen. Het gebouw is verwarmd met centrale verwarming, deels vloerverwarming. Het gebouw beschikt over voorzieningen als: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geluidsinstallatie;</li> <li>- Inrichting bedrijfskeuken;</li> <li>- Leidingen en voorzieningen voor opslag, transport en bereiding van dranken, zoals een tapinstallatie, koelingen, vriezer e.d.</li> </ul>
Bouwjaar:	Oorspronkelijk 1946. Het gebouw is rond 2000 gerenoveerd
Indeling:	Café-bar, biljarthoek, restaurant, bedrijfskeuken, gescheiden dames- en heren sanitair en berging

Bijzonderheden:	Recent is het schilderwerk gedaan en zijn de meubels vervangen. De horecafunctie wordt beperkt gebruikt. Er is sprake van een relatief grote oppervlakte in relatie tot de huidige functie
-----------------	--

**Impressie horeca:**



**Recreatiewoningen**

***Appartementen***

Aantal:	2 x 4-persoons appartementen 8 x 6-persoons appartementen
Ligging:	Op het oostelijk deel van het terrein
Bouwaard:	Opgetrokken in steen en gedekt met bitumen. De ramen zijn voorzien van dubbele beglazing
Voorzieningen:	Aangesloten op alle moderne nutsvoorzieningen. De appartementen zijn verwarmd met centrale verwarming (vloerverwarming)
Bouwjaar:	Oorspronkelijk 1946. Later hebben er diverse verbouwingen en verbeteringen plaatsgevonden. Door de jaren heen is vrijwel alles vernieuwd. De 4-persoons zijn het meest recent aangepast



Indeling:	<p>4-persoons: Woonkamer met open keuken (kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en magnetron), 2 slaapkamers (totaal 4 bedden), sanitaire voorzieningen (douche, wastafel en toilet)</p> <p>6-persoons: Woonkamer met open keuken (kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en magnetron), 3 slaapkamers (totaal 6 bedden), sanitaire voorzieningen (douche, wastafel en toilet)</p>
Bijzonderheden:	De appartementen zijn recent gerenoveerd

### ***Verblijven Stern en Strandloper (beide 4-persoons)***

Ligging:	Op het westelijk deel van het terrein
Bouwaard:	Opgetrokken in steen en gedekt met bitumen. De ramen zijn deels voorzien van dubbele beglazing en deels van enkele beglazing
Voorzieningen:	Aangesloten op alle moderne nutsvoorzieningen. Het gebouw is verwarmd met centrale verwarming (vloerverwarming)
Bouwjaar:	Oorspronkelijk 1946. Later hebben er diverse verbouwingen en verbeteringen plaatsgevonden. Door de jaren heen is vrijwel alles vernieuwd.
Indeling:	Woonkamer met open keuken (kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en magnetron), 2 slaapkamers (4 bedden), sanitaire voorzieningen (douche, wastafel en toilet)
Bijzonderheden:	Deze recreatiewoningen zijn recent gerenoveerd

### ***Verblijven Zilvermeeuw en Scholekster (Beide 14-persoons)***

Ligging:	Op het westelijk deel van het terrein
Bouwaard:	Opgetrokken in steen en gedekt met bitumen en stalen dakpanplaat. De ramen zijn voorzien van dubbele beglazing
Voorzieningen:	Aangesloten op alle moderne nutsvoorzieningen. Het gebouw is verwarmd met centrale verwarming (vloerverwarming).
Bouwjaar:	Circa 2002
Indeling:	Woonkamer met open keuken (kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer en combimagnetron), 7 slaapkamers (totaal 14 bedden), sanitaire voorzieningen (4 wastafels, 2 toiletten en 2 douches)
Bijzonderheden:	Beide recreatiewoningen zijn in 2017 gerenoveerd.

**Verblijven Zeekraal en Lamsoor**

Ligging:	Op het noordelijke deel van het terrein
Bouwaard:	Opgetrokken in steen en gedekt met bitumen. De ramen zijn deels voorzien van dubbele beglazing en deels van enkele beglazing
Voorzieningen:	Aangesloten op alle moderne nutsvoorzieningen. Het gebouw is verwarmd met centrale verwarming
Bouwjaar:	Oorspronkelijk 1946. Later hebben er diverse verbouwingen en verbeteringen plaatsgevonden.
Indeling:	Woonkamer met open keuken (kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en oven), 4 slaapkamers (totaal 8 bedden), sanitaire voorzieningen (2 wastafels, 2 toiletten en 2 douches)
Bijzonderheden:	Deze recreatiewoningen zijn nog niet gerenoveerd en worden niet recreatief verhuurd

**Impressie recreatiewoningen:**

**Strandloper 4-persoons accommodatie**



**Stern 4-persoons accommodatie**



**Zeester 4-persoons accommodatie woonkamer**



**Zeester 4-persoons accommodatie keuken**



**Krab 6-persoons accommodatie**



**Krab 6-persoons accommodatie woonkamer/keuken**



**Krab 6-persoons accommodatie slaapkamer**



**Scholekster 14-persoons accommodatie**



**Scholekster 14-persoons accommodatie woonkamer/keuken**





**Scholekster 14-persoons accommodatie slaapkamer**



**Zilvermeeuw 14-persoons accommodatie woonkamer**



**Zilvermeeuw 14-persoons accommodatie woonkamer/keuken** **Zilvermeeuw 14-persoons accommodatie slaapkamer**



**Lamsoor 8-persoons accommodatie**



**Lamsoor 8-persoons accommodatie keuken**



**Lamsoor 8-persoons accommodatie slaapkamer**



**Overige opstallen**

*Berging*

Ligging:	Nabij de horecafaciliteit
Bouwaard:	Opgetrokken in steen en gedekt met bitumen

**Energielabel**

De adressen Oostkapelseweg 32 en 32A beschikken over een voorlopige energielabel “C” . Het voorlopige energielabel heeft echter geen formele status. Bij overdracht zorgt verkoper voor energielabels t.a.v. de labelplichtige gebouwen.

**Asbest**

Voor zover bekend is er in diverse overstekken asbest aanwezig, echter gezien de leeftijd van de opstallen is het niet uit te sluiten dat nog meer asbesthoudende materialen aanwezig zijn.



## Eigendom

Volgens het uittreksel van de dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland; gegevens over de rechtstoestand van de kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen, staat het vakantiepark kadastraal bekend als:

Gemeente: Veere

Sectie: G

Nummer	Oppervlakte
2839	9.012 m <sup>2</sup>
2712	11.090 m <sup>2</sup>
Totaal	20.102 m <sup>2</sup>

### Impressie kadastrale kaart:



### Eigendom:

Naam:	Holding Spaans Valstar B.V.
Adres:	Oostkapelseweg 32
Postcode en woonplaats	4353 EJ Serooskerke Walcheren
Zetel:	Veere
KvK-nummer	22043981

## Juridische structuur

De exploitatie wordt gedaan door:

Naam:	Stee Aan Zee B.V.
Handelsnamen:	Stee Aan Zee Stee Aan Zee B.V. Vakantiecentrum Serooskerke Vakantiepark Walcheren
Kamer van Koophandelnummer:	22026350
Adres:	Oostkapelseweg 32
Postcode en woonplaats:	4353 EJ Serooskerke
Bestuurder:	Holding Spaans Valstar B.V.
Bevoegdheid bestuurder:	Alleen/zelfstandig bevoegd
Aandeelhouder:	Holding Spaans Valstar B.V.

Gegevens Holding Spaans Valstar B.V.

Naam:	Holding Spaans Valstar B.V.
Handelsnamen:	Holding Spaans Valstar B.V.
Kamer van Koophandelnummer:	22043981
Adres:	Oostkapelseweg 32
Postcode en woonplaats:	4353 EJ Serooskerke
Bestuurders:	De heer J.H. Spaans Mevrouw J. Valstar
Bevoegdheid bestuurders:	Gezamenlijk bevoegd

## Planologie

Bestemmingsplan:	Kom Serooskerke
Planstatus:	Vastgesteld en geheel onherroepelijk in werking
Identificatie:	NL.IMRO.0717.0024BPSrkAp-VG01
Type plan:	Bestemmingsplan
Naam overheid:	Gemeente Veere
Bron:	<a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> en <a href="http://www.planviewer.nl">www.planviewer.nl</a>
Enkel bestemming:	✓ Deels Recreatie-Verblijfsrecreatie - 1; ✓ Deels Agrarisch
Bouwvlak:	Ter plaatse van de bestaande bebouwing en 2 vlakken centraal op het terrein (beide onbebouwd)
Dubbel bestemming:	Deels Waarde – Archeologie 3 (het grootse gedeelte met de enkelbestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie -1 en een klein gedeelte met de bestemming Agrarisch)
Gebiedsaanduidingen:	Geluidszone – weg (noordoostelijk deel met bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie – 1 en noordelijk deel met bestemming Agrarisch)

De gronden met de bestemming Recreatie – verblijfsrecreatie - 1 zijn bestemd voor:

- a. Verblijfsrecreatie in een complex van recreatiewoningen en / of -appartementen;
- b. Bedrijfswoningen, daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
- c. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals centrale voorzieningen ten dienste van beheer en onderhoud en in de vorm van fietsverhuur, sport-, spel- en speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen en nutsvoorzieningen.

Qua bebouwing is het volgende bepaald:

- a. Gebouwen en overkappingen worden gebouwd in het bouwvlak. De maximale oppervlakte is het bouwvlak;
- b. Per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan. De oppervlakte van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 200 m<sup>2</sup> en de inhoud ten hoogste 750 m<sup>3</sup>;
- c. Het aantal recreatiewoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het aantal dat met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven. Indien geen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven, bedraagt het maximum aantal wooneenheden het aantal dat krachtens een bouwvergunning op het tijdstip van het plan aanwezig of in uitvoering is;
- d. Indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 55°.

Voor alle bouwvlakken geldt dat de maximale goothoogte van de bebouwing 3 meter bedraagt. De maximale bouwhoogte 8 meter.

*Op dit moment zijn er 2 bouwvlakken onbebouwd. (zie plankaart hierna).*

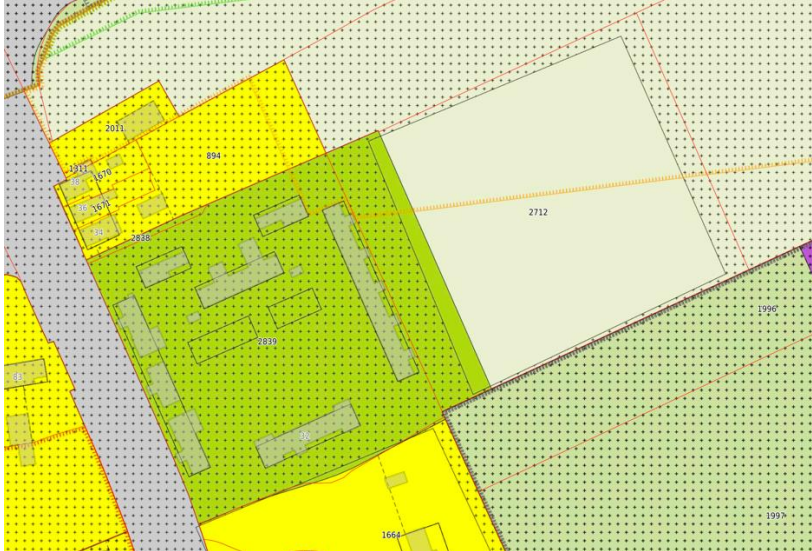
Het perceel grasland heeft de bestemming “Agrarisch”. Deze grond is bestemd voor:

- a. Grondgebonden agrarische bedrijven, alsmede voor toeristisch-recreatief medegebruik zoals fietsen, wandelen en paardrijden;
- b. De volgende niet-agrarische c. neventakken:
  1. Verkoop van boerderij- en streekproducten
  2. Opslag van strandhuisjes en kleedcabines;
  3. Opslag van kampeermiddelen en boten;
  4. Opslag van agrarische producten;
  5. Stalling van paarden
- c. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losruimte, parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen.

De gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Op de gronden met de gebiedsaanduiding Geluidszone-weg mogen geen woningen of andere geluidgevoelige objecten worden gebouwd.

**Impressie plankaart:**



Donkergroen:

Lichtgroen:

+ Arcering:

Zwarte kaders:

Recreatie – Verblifsrecreatie – 1

Agrarisch

Waarde Archeologie – 3

Bouwvlakken

## Exploitatie bedrijf

Bij gebleken serieuze interesse (dit ter beoordeling aan de makelaars en / of de verkoper) zijn financiële gegevens beschikbaar. Deze worden in dat geval overhandigd na ondertekening van een zogenaamde geheimhoudingsverklaring.

Bijzonderheden ten aanzien van de exploitatie:

- De afgelopen jaren zijn geleidelijk de recreatiewoningen grondig gerenoveerd. Op dit moment zijn alle recreatiewoningen, met uitzondering van twee gerenoveerd;
- In 2019 is een 8-persoons recreatiewoning (type Reiger) gerenoveerd. De woning is eind april opnieuw in gebruik genomen;
- Recent is de inrichting van het centrale deel van het terrein vernieuwd. Zo zijn er diverse nieuwe speeltoestellen geplaatst, drainage aangelegd en is de terreinaankleding vernieuwd;
- De renovaties en verbeteringen hebben geleid tot een groei van de omzet. De huidige verkoper heeft ervoor gekozen om de bezetting zoveel mogelijk te verbeteren door verhoudingsgewijs wat lagere tarieven te hanteren;
- De recreatiewoningen worden geheel in eigen beheer verhuurd;
- Er wordt slechts zeer beperkt aandacht besteed aan de horeca-exploitatie. De horecavoorziening wordt ook niet benoemd op de website van het bedrijf;
- Het bedrijf is vrij van brouwerij- en/of automatenverplichtingen;
- Netto omzet indicatie 2018 circa € 320.000,-. Voor 2019 wordt een groei verwacht van circa 10%.

### Drank- en Horecaverunning

Op 30 augustus 2012 is een vergunning verstrekt. De vergunning geldt voor de onderstaande lokaliteiten.

Lokaliteit:	Oppervlakte:
Restaurant/snackbar/bar	215,00 m <sup>2</sup>
Terras	52,50 m <sup>2</sup>

### **Personeel**

Bij de overname van het bedrijf zijn er geen personele verplichting die overgenomen moeten worden. Er is geen personeel in vaste dienst.

### **Aansprakelijkheid**

Deze projectinformatie mag niet worden beschouwd als aanbieding of offerte.

In dit kader is geen onderzoek verricht, naar verontreiniging van de bodem behorende bij de onroerende zaak en de aanwezigheid van materialen in, op of aan de onroerende zaak die schadelijk zijn voor de mens, milieu of gebouwen, dan wel naar de aanwezigheid van stoffen die anderszins de waarde beïnvloeden, tenzij anders is vermeld.

Dit informatiememorandum is met zorg tot stand gekomen. Mocht blijken dat er zaken onjuist, onvolledig of niet zijn vermeld dan kunnen daar geen aanspraken aan worden ontleend. Wij adviseren u dringend alle voor u van belang zijnde gegevens te controleren en te onderzoeken.

De gegevens uit dit stuk zijn slechts bedoeld voor degene aan wie het is gericht. In verband met de in acht te nemen discretie mogen geen van deze gegevens aan derden ter hand worden gesteld middels fotokopieën of op enige andere wijze, tenzij daarvoor schriftelijk toestemming wordt verleend.

De overdracht van het aangeboden recreatiebedrijf geschiedt going concern. Dit houdt in dat het bedrijf is voorzien van diverse bedrijfsmiddelen en bedrijfsinventaris om het bedrijf mee te kunnen exploiteren. Deze zaken worden mee verkocht en zijn in de prijs begrepen. Voorts dient er een verrekening plaats te vinden op de datum van de notariële overdracht of indien anders overeengekomen op die nader tussen partijen overeengekomen datum van de voorraden, de bedrijfsinkomsten en de bedrijfsuitgaven.