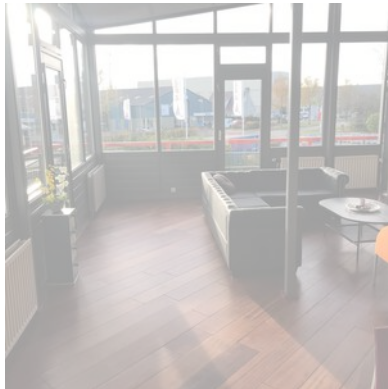


TE KOOP / TE HUUR

**Moderne kantoorruimte op
bijzondere nautische locatie,
totaal circa 140 m²**

Vraagprijs € 175.000 k.k. / Huurprijs € 15.000 per jaar excl. BTW

VOSSELEANE 49 8551 ML WOUDESEND

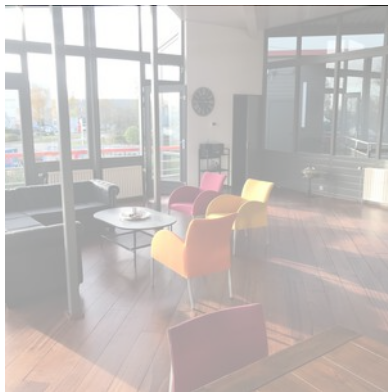


03

Uw makelaar

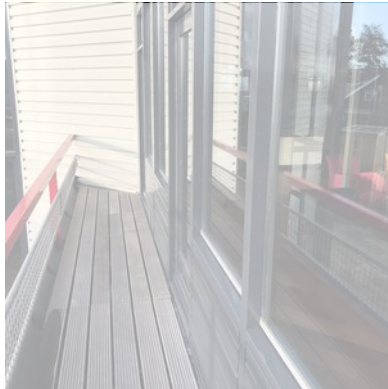
05

Algemeen



07

Kantoor



08

Plattegrond



13

**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 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/verhuurder, u rondleiden. Vragen die u heeft kunt u direct stellen, waarbij wij deze zo veel als mogelijk zullen beantwoorden. Soms is een vraag zó goed, dat we nog het een en ander uit dienen te zoeken. In dat geval komen we er later op terug.

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

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



Algemeen

Bent u op zoek naar een bijzondere kantoorruimte met watersportgebonden accenten? Dit is uw kans! Te koop of te huur wordt aangeboden circa 140 m2 kantoorruimte verdeeld over de begane grond en de verdieping. De kantoorruimte is onderdeel van het prachtige bedrijfsgebouw, genaamd JACHTWACHT, aan de Vosseleane 49 te Woudsend. In het bedrijfsgebouw is naast de kantoorruimte een zesttal royale overdekte ligplaatsen gerealiseerd. Buiten bevinden zich nog een tweetal ligplaatsen. Alle overdekte ligplaatsen zijn inmiddels verkocht. Alle ligplaatsen en de kantoorruimte zijn ondergebracht in appartementsrechten. De eigenaren zijn hierdoor automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren. De VvE bijdrage voor de kantoorreigenaar bedraagt circa € 110,00 per maand.

De aangeboden kantoorruimte leent zich bij uitstek voor bijvoorbeeld een (watersportgebonden) dienstverlener, een makelaar, een verzekeringskantoor of een ander type (financiële) dienstverlening.

Vraagprijs

€ 175.000,- k.k.

Huurprijs

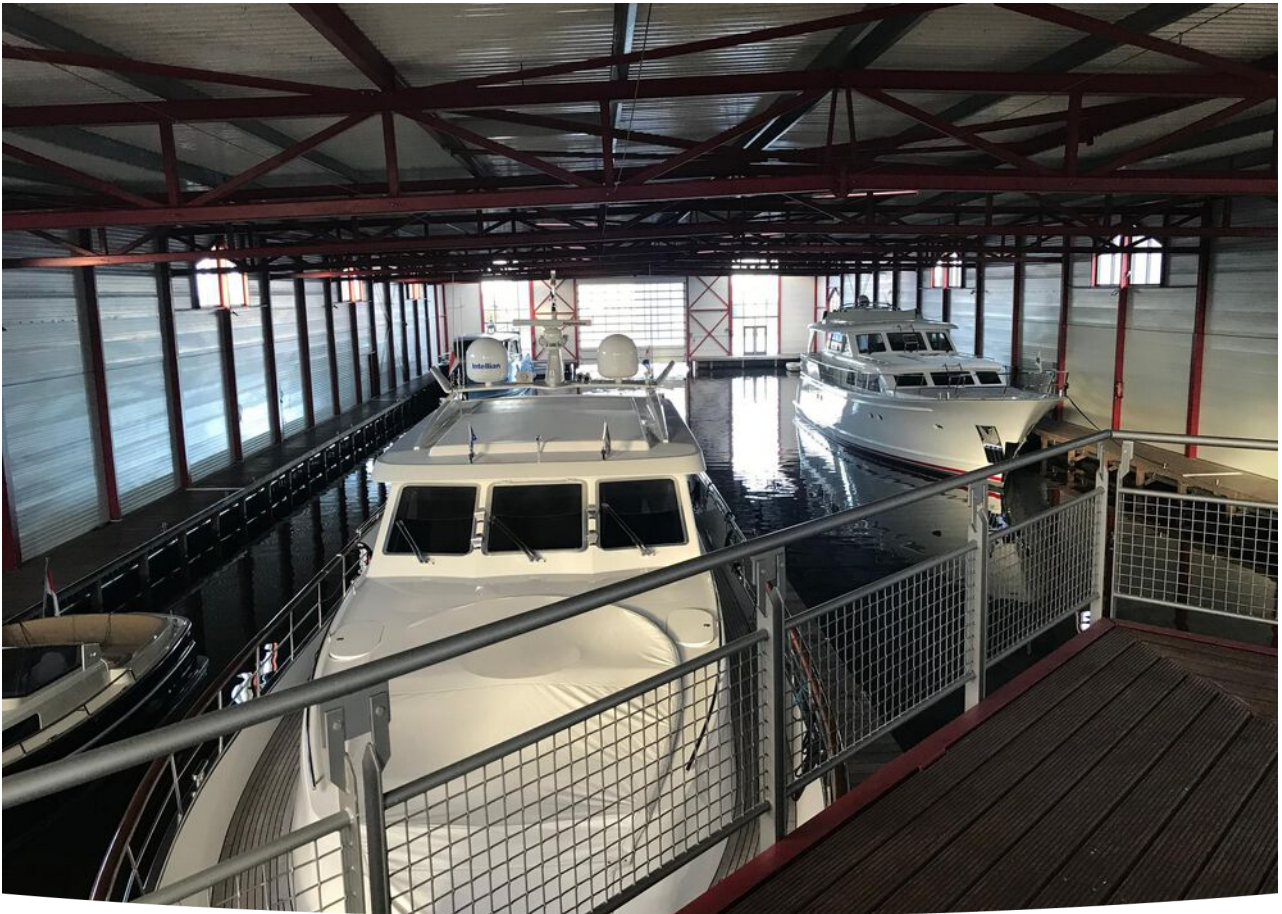
€ 15.000,- per jaar, excl BTW

Terreinvoorzieningen

4 parkeerplaatsen

**afgesloten parkeerterrein met
elektrisch toegangshek**





Kantoor

Oppervlakte

begane grond: circa 70 m²

Bouwjaar

1e verdieping: circa 70 m²

Verwarming

1996, in 2021 geheel gemoderniseerd

Elektriciteit

centrale verwarming

Overig

via tussenmeter

Sanitair

balkon aan straatzijde, zonwering

**dames- en herentoilet, gedeeld gebruik met
ligplaatshouders**

Parkeerfaciliteiten

4 parkeerplaatsen

Bijzonderheden

**Energielabel: wordt aangevraagd door
eigenaar**

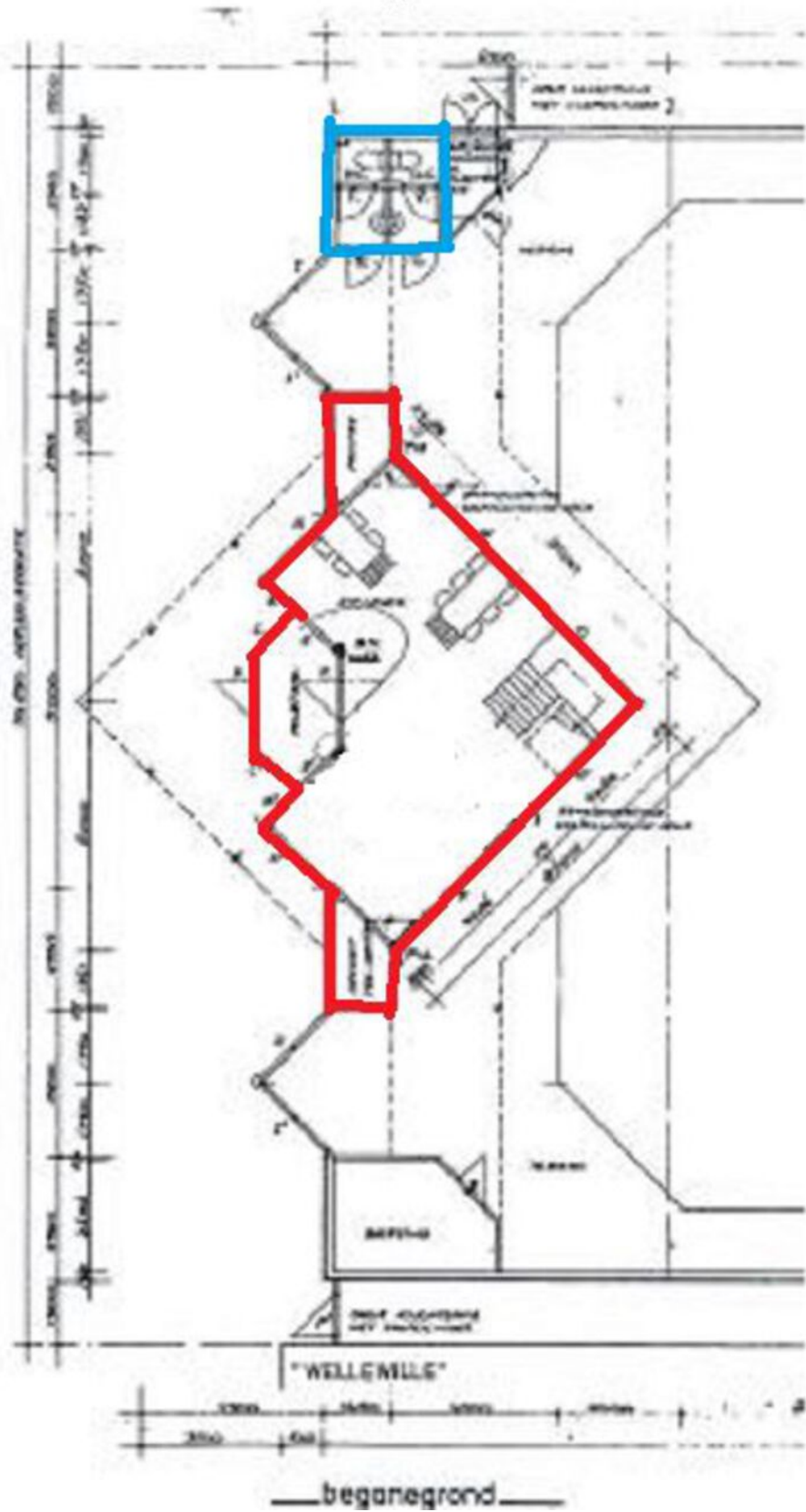
Het totale bedrijfsgebouw is recentelijk door de huidige eigenaar geheel gemoderniseerd en opgesplitst in appartementsrechten voor ligplaatsen, zowel overdekt als buiten, en kantoorruimte. De ligplaatsen worden ingenomen door luxe motorjachten. Het geheel maakt een zeer verzorgde indruk en sluit goed aan op de wensen van de veeleisende watersporter.

Het gebouw is voorzien van diverse moderne digitale systemen zoals o.a. een sleutelloos toegangssysteem van zowel het toegangshek als de buitendeuren.



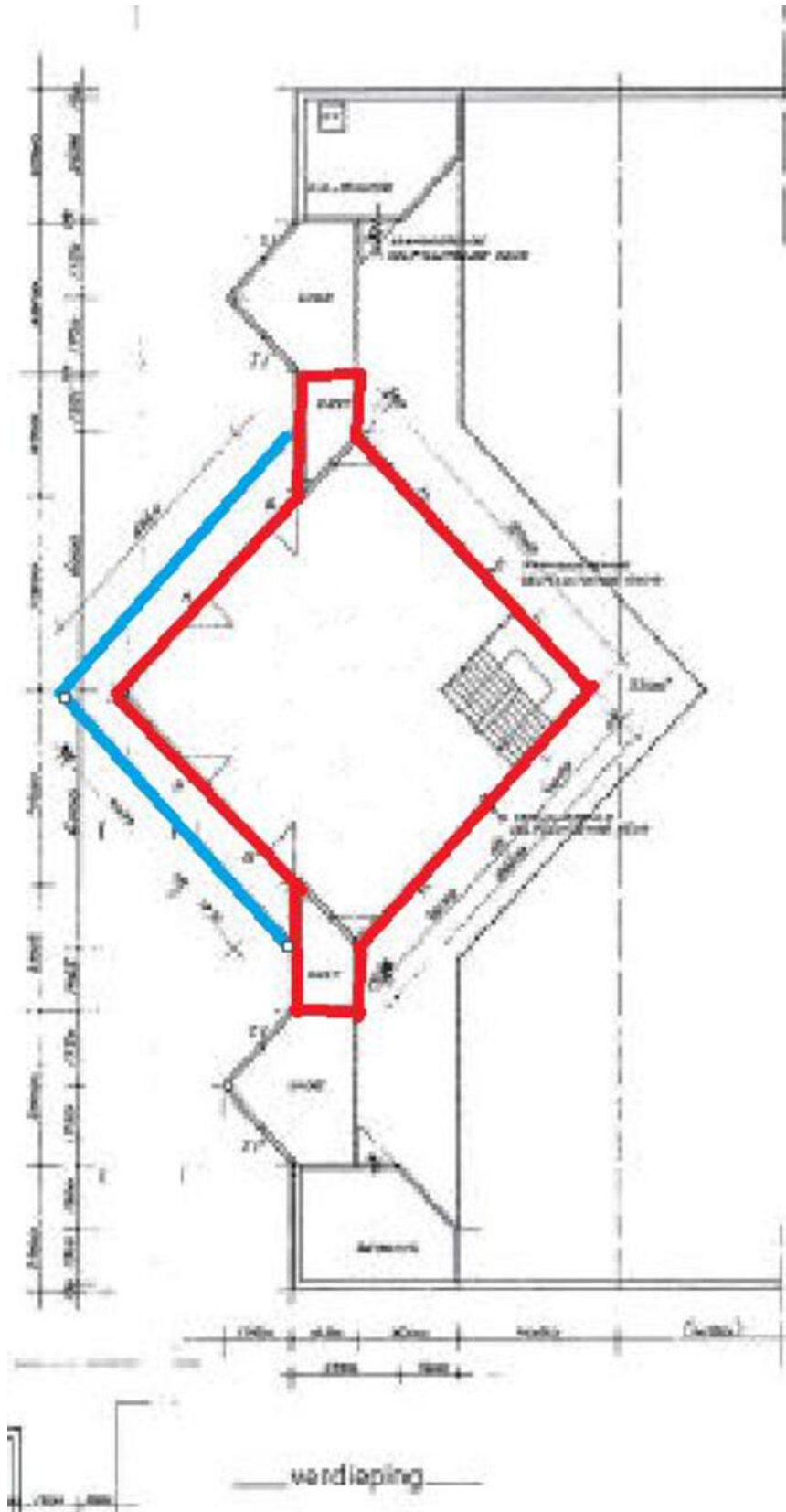
Plattegrond b.g.g.

rood: het gekochte/gehuurde; blauw: gemeenschappelijk sanitair



Plattegrond 1e verdieping

rood/blauw: het gekochte/gehuurde incl. balkon



Kadastrale kaart



Kadastrale percelen

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Eigendom
Woudsend	A	3401 A4		Eigendom
appartementrecht				
ontstaan uit	A	2332		
	A	2804		
	A	3379		

Akte van splitsing

De aangeboden kantoorruimte betreft 1 appartementsrecht, te weten nummer 3401 A4. Naast de kantoorruimte zijn er nog 9 appartementsrechten, te weten 6 ligplaatsen binnen, 2 ligplaatsen buiten en 1 appartementsrecht betreffende de zonnepanelen op het dak. Op verzoek zenden wij u de betreffende akte van splitsing.

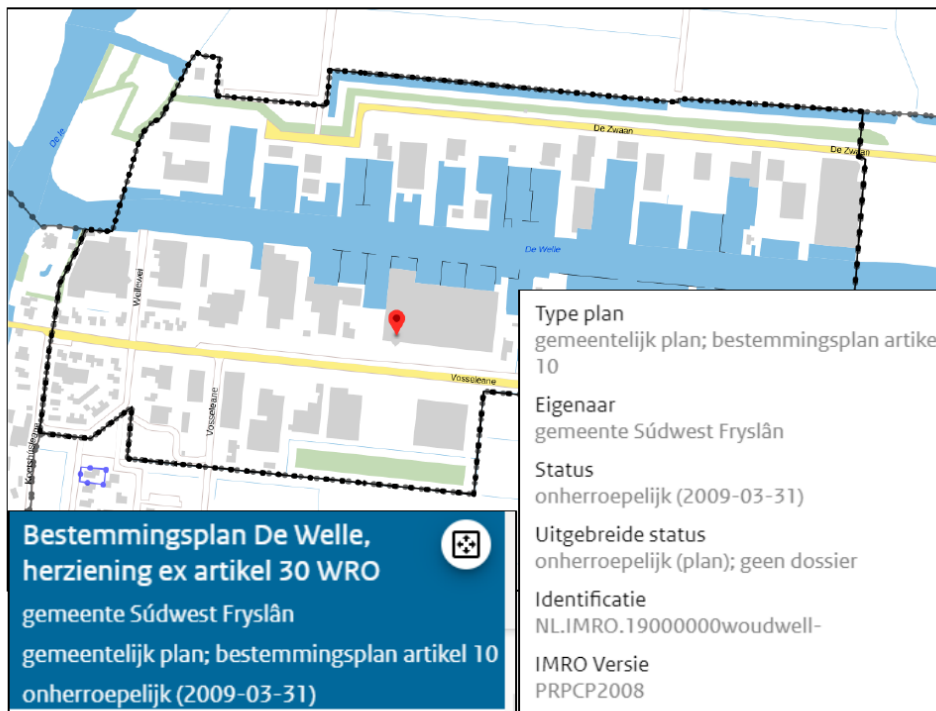
Overige notariële akten

De overige akten worden u op verzoek toegezonden.

Bestemmingsplankaart

Informatie Ruimtelijkeplannen.nl

Printdatum: 24 november 2021



Legenda bij plankaart BP De Welle, herziening ex. Artikel 30 WRO

VERKLARING	
aanduidingen	
● ●	plangrens
---	grens beschermd dorpsgezicht
	GBKN gegevens
---	bestemmingsgrens
---	bouwgrens
- - - -	indelingslijn
I, II, III	categorie
	1-goothoogte 2-bouwhoogte 3-dakhelling
	rioolpersleiding
	uitsluiting inrichtingen artikel 40 Wet geluidhinder
	geluidszone industrielawaai
	1 verwijzing naar een dwarsprofiel
	bedrijf
	te bebouwen erven
	ontsluiting
	karakteristiek
bestemmingen	
	bedrijfsdoeleinden
	bedrijfsdoeleinden (water- en recreatiegebonden)
	woondoeleinden
	water
	wegverkeer
	natuurgebied
	groenvoorzieningen

Bestemmingsplankaart



Bestemmingsplanregels

Artikel 4

Bedrijfsdoeleinden

1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. industrie, ambachtelijke- en nijverheidsbedrijven, groothandel, reparatie-, verhuur- en overige dienstverlenende bedrijven ~~welke zodanig gezoneerd dienen te worden dat voor wat betreft geur, stof, geluid en gevaar, voorzover aangegeven met:~~
 - ~~BI toelaatbaar op een afstand van ten minste 50 m van de nabij gelegen woningen;~~
 - ~~BII toelaatbaar op een afstand van ten minste 100 m van de nabij gelegen woningen;~~
 - ~~BIII toelaatbaar op een afstand van ten minste 200 m van de nabij gelegen woningen;~~

die op het moment van tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig zijn, dan wel bedrijven voorzover de gronden zijn aangegeven met:

 - **BI, genoemd in de milieucategorieën 1 of 2 of 3 met een afstand van ten hoogste 50 m;**
 - **BII of BIII, genoemd in de milieucategorieën 1 of 2 of 3**

in de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijven;
- b. jachthavens;
- e. ~~wonen, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met "wonen";~~
- d. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- e. nutsvoorzieningen.

In de bestemming zijn voorzover het betreft de gronden aangegeven met "uitsluiting inrichtingen artikel 40 Wet geluidhinder" de inrichtingen bedoeld in artikel 40, **juncto artikel 1 van** de Wet geluidhinder niet begrepen.

Onder de bedrijfsactiviteiten is detailhandel uitsluitend begrepen, voorzover deze is aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf en daaraan ondergeschikt is.

Bestemmingsplanregels

2 Beschrijving in hoofdlijnen

a. *Toelaatbaarheid bedrijven (milieu)*

De toelaatbaarheid van (c.q. de vervanging van bestaande) bedrijven wordt bepaald aan de hand van de bij de voorschriften gevoegde Staat van Bedrijven. Met het oog op een aanvaardbare afstand van bedrijven tot woningen is het bedrijfsterrein als volgt gezoned:

Aanduiding plankaart:	Toelaatbare milieucategorieën:
BI	1, 2 en 3 (gedeeltelijk 50 m)
BII	1, 2 en 3
BIII	1, 2, 3 gedeeltelijk (200 m)

De hiervoor genoemde milieucategorieën zijn in de, op de plankaart aangeduide gedeelten van het bestemmingsvlak, zonder meer toelaatbaar.

Voorzover bedrijven niet in deze Staat van Bedrijven voorkomen, dan wel zijn vermeld in een categorie die hoger is dan voor de betreffende gedeelten van het bestemmingsvlak is vermeld, gaan Burgemeester en Wethouders na of zij, gelet op de milieubelasting, gelijk te stellen zijn met de bedrijven uit de categorieën die op die gedeelten van het bestemmingsvlak van toepassing zijn.

Binnen de gebieden waar inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder niet zijn uitgesloten zijn tevens bedrijven uit een hogere categorie toegestaan indien het aspect geluidhinder bepalend is geweest voor de uitsluiting in de betreffende zone.

b. *Inrichting openbare ruimte*

Het aantal (rechtstreekse) aansluitingen op de Vosseleane aan de noordkant beperkt zich tot het bestaande aantal. Aan weerszijden van de op de plankaart aangegeven "rioolpersleiding" dient rekening te worden gehouden met de belangen verbonden aan een goed functioneren van de betreffende leiding.

c. *Vrijstelling dienstwoning*

Bestemmingsplanregels

Voor de toepassing van de vrijstelling voor de bouw van dienstwoningen gelden de volgende criteria:

- de milieuhygiënische inpasbaarheid;
- de noodzaak vanuit de bedrijfsvoering;
- de mogelijke gevolgen voor bestaande bedrijven bij toekomstige milieuvergunningsverlening;
- de consequenties voor de toekomstige verkaveling en uitgifte van het terrein.

d. Vrijstelling detailhandel

De vrijstelling voor detailhandel wordt uitsluitend verleend indien uit onderzoek is gebleken dat het vanwege ruimtebeslag of (verkeers-)overlast onmogelijk of ongewenst is de betreffende vestiging in te passen in de kom van Woudsend.

Tevens wordt de betreffende vrijstelling uitsluitend verleend voor detailhandelsvestigingen met een lokale of beperkt regionale functie.

3 Bebouwingsbepalingen

- a. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van bedrijven gelden de volgende bepalingen:
1. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 2. naast de bestaande dienstwoningen, uitsluitend op de gronden aangegeven met "wonen" 1 woning is toegestaan;
 3. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte, of de bestaande hoogte indien deze meer is;
 4. de dakhelling bedraagt tenminste het op de plankaart aangegeven aantal graden;
 5. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 4 m;
 6. ten hoogste 70% van het bebouwingsvlak mag worden bebouwd.
- b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
1. de inhoud bedraagt buiten het bouwvlak ten hoogste 50 m³;
 2. de bouwhoogte bedraagt buiten het bouwvlak ten hoogste 3 m.

Bestemmingsplanregels

-
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de bouwhoogte bedraagt buiten het bouwvlak ten hoogste 3 m, met uitzondering van hijswerktuigen;
 - 2. de bouwhoogte bedraagt binnen het bouwvlak ten hoogste 10 m, met uitzondering van hijswerktuigen.

4 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere hoogte dan 1,50 m, voorzover gebouwd wordt buiten het bouwvlak;
- b. de plaats van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen, voorzover gebouwd wordt buiten het bouwvlak.

5 Vrijstelling van de voorschriften betreffende bebouwing

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 1 ten behoeve van:
 - detailhandel in volumineuze goederen (te weten auto's, boten, caravans, landbouwwerktuigen en postorderbedrijven);
 - detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke en milieuverstorende goederen;
- b. het bepaalde in lid 3, sub a, onder 3 tot een goothoogte en/of bouwhoogte van ten hoogste 15 m;
- c. het bepaalde in lid 3, sub c tot een bouwhoogte van ten hoogste 35 m;
- d. het bepaalde in lid 3, sub a, onder 2 voor ten hoogste één dienstwoning per bedrijf, met dien verstande dat:
 - 1. de gevelbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï niet meer mag bedragen dan **48 dB**, dan wel een door Gedeputeerde Staten vastgestelde hogere waarde;
 - 2. de vrijstelling niet kan worden verleend voor de gronden **op de plankaart aangegeven met "uitsluiting inrichtingen artikel 40 Wet geluidhinder"**, tenzij door **het college van Burgemeester en Wethouders** een hogere waarde is vastgesteld.

Bestemmingsplanregels

6 Voorschriften betreffende ander gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken **danwel te laten gebruiken** in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving. **Als verboden gebruik wordt in elk geval aangemerkt:**

- **het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van risicovolle inrichtingen;**
- **het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van seksinrichtingen;**
- **het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.**

7 Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik

- a. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 6 ten behoeve van:
 - detailhandel in volumineuze goederen (te weten auto's, boten, caravans, landbouwwerktuigen en postorderbedrijven);
 - detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke en milieuverstorende goederen;
 - **de vestiging van bedrijven, die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijven onder de voor de betreffende gronden van toepassing zijnde categorieën, mits deze bedrijven naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, al dan niet onder nader te stellen voorwaarden, voor wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven welke wel zijn genoemd.**

Milieu en vergunningen

Bodem

Er heeft in 2020 een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden waarin lichte verontreiniging is waargenomen. De desbetreffende grond is gesaneerd en afgevoerd.

Asbest

Verkoper/verhuurder is niet bekend met de aanwezigheid van asbest in het aangeboden.



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/huurder zelf en voor eigen rekening te geschieden.

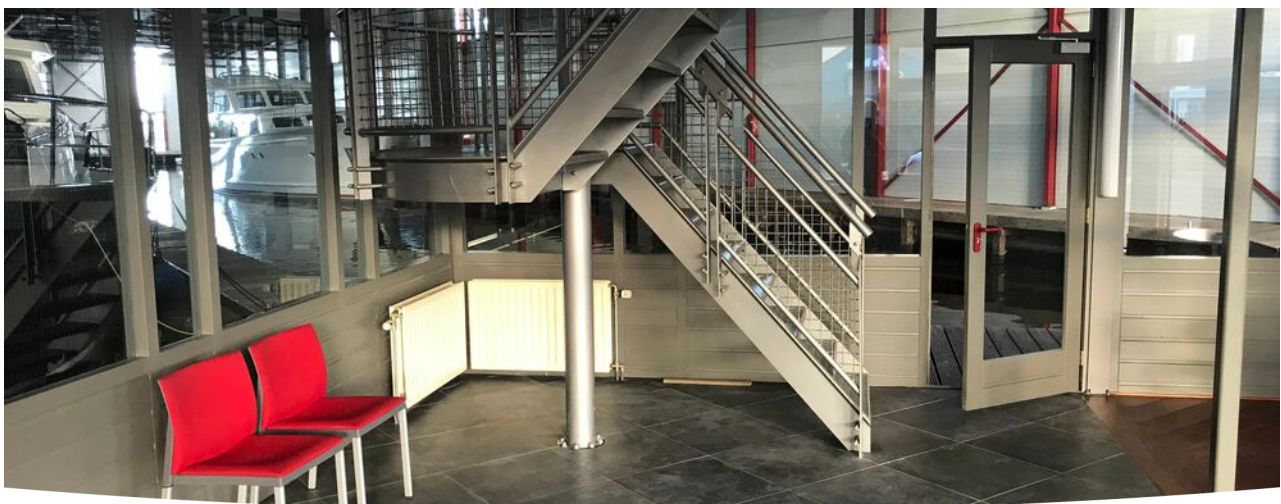
Overige informatie

Aanvaarding: in overleg

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.



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.





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!





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