

TE KOOP



Midland Watersports en  
Midland Boatcenter

Vraagprijs onderneming: € 275.000,- exclusief overname voorraad  
Huurprijs bedrijfsgebouw: € 75.680,- excl. BTW per jaar

GENERATORSTRAAT 7 3903 LH VEENENDAAL

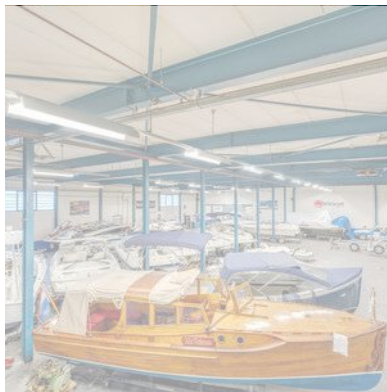


**03**

Uw makelaar

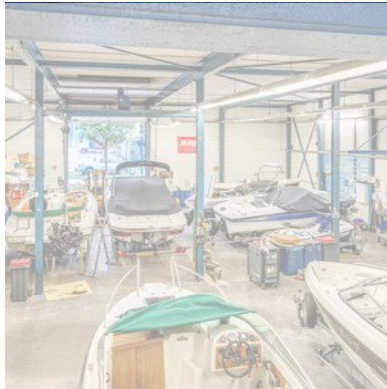
**04**

Algemeen



**07**

Bedrijfsruimte



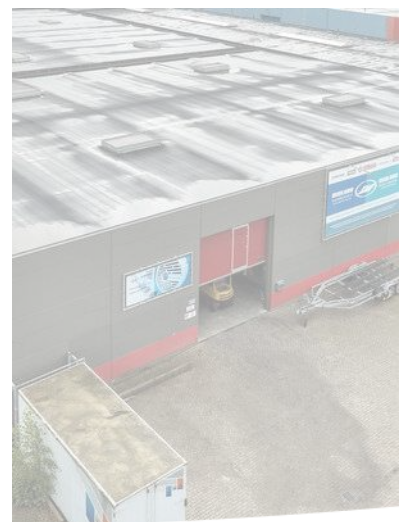
**13**

Exploitatie



**15**

Huurpand  
Generatorstraat  
7



## Uw makelaar



**Heeft u vragen, neem gerust contact met mij op!**

**0515 43 06 23**

[info@mullermakelaardij.nl](mailto:info@mullermakelaardij.nl)

## Bernd Kamp

*Register Makelaar Business (NVM-lid)  
Register Taxateur Bedrijfsopruimer goed  
(NRVT en RICS gecertificeerd)*

Als watersporter ben ik begonnen, niet gehinderd door enige kennis, in een Piraatje op de Bergse Plas in Rotterdam. Vervolgens, een aantal boten later, was ik als fervent zeiler vaak met mijn gezin op onze platbodem op het IJsselmeer en de Waddenzee te vinden. In de jaren '90 waren mijn vrouw en ik tevens trotse eigenaren van Zeilschool 't Stekelbaarsje in Elahuizen, Friesland. Hierdoor is mijn interesse in de watersportsector vergroot.

Sinds 2004 ben ik werkzaam bij Muller Makelaardij en inmiddels ben ik directeur-eigenaar. Het mooie van ons vak is dat elke verkoop weer uniek is. Het is echt mensenwerk waarbij, naast het onroerend goed, ook de ondernemer en de exploitatie van de onderneming van belang zijn.

Van mij kunt u verwachten dat ik streef naar een open en eerlijke communicatie waarin ik probeer een passende match te vinden voor hetgeen dat wordt aangeboden.

Ook voor het taxeren van uw watersportgebonden object bent u bij ons aan het juiste adres. Onze expertise in combinatie met mijn lidmaatschap bij het NRVT en het RICS heeft er tevens toe geleid dat ook de banken ons erkennen als deskundig taxateur in dit specifieke marktsegment.

## Bezichtiging

Na het lezen van deze brochure hopen we u een duidelijke indruk te hebben gegeven van het aangeboden. Daarna wilt u natuurlijk hetgeen waarin u geïnteresseerd bent in het echt zien! Dit kan door middel van een bezichtiging. Door contact op te nemen met de makelaar kan een afspraak gemaakt worden. Ook kunt u uiteraard nog vragen stellen. In sommige gevallen zijn er nog aanvullende stukken die ter beschikking worden gesteld na het tekenen van een geheimhoudingsverklaring. Deze verklaring wordt meegenomen tijdens de eerste

bezichtiging óf wordt toegestuurd om getekend te worden. Tijdens de bezichtiging zal de makelaar, vaak samen met de verkoper, u rondleiden. Vragen die u heeft kunt u direct stellen, waarbij wij deze zo veel als mogelijk zullen beantwoorden. Soms is een vraag zó goed, dat we nog het een en ander uit dienen te zoeken. In dat geval komen we er later op terug.

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

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



# Algemeen

Namens de eigenaren de heren Van Lier en Hensen worden ter overname aangeboden:  
Midland Boatcenter B.V.en Midland Watersports V.O.F.

Heeft u een sterke affiniteit met sportboten en motortechniek en heeft u commerciële talenten, dan zijn deze twee watersportbedrijven wellicht iets voor u!

Midland Watersports (midlandwatersports.nl) is opgericht in 1992 en houdt zich bezig met verkoop, reparatie en onderhoud van sportboten, rubberboten, inboard- en buitenboordmotoren en aanverwante watersportartikelen. Daarnaast verkoopt men gebruikte boten en motoren en biedt men overdekte winterstalling aan. Als specialist van sterke inboardmotoren worden er ook V6 en V8 motoren getuned en worden speciale sportbootprojecten uitgevoerd. Daarnaast is men ook dealer van Yamaha buitenboordmotoren.

Midland Boatcenter (midlandboatcenter.nl) houdt zich bezig met de verkoop van gebruikte boten op basis van consignatieverkoop. Hierbij wordt de verkoper geheel ontzorgd tegen betaling van een maandelijkse vergoeding en een provisie bij verkoop. De koper krijgt garantie op zijn aankoop en Midland Watersports kan eventuele gebreken aan de boot verhelpen.

Beide ondernemingen zijn gezamenlijk gevestigd in een gehuurd bedrijfspand, bestaande uit drie aaneengesloten ruimten, totaal ruim 2.200 m<sup>2</sup> groot, op het bedrijventerrein Nijverkamp te Veenendaal.

Naast de twee eigenaren zijn er twee monteurs/allround medewerkers werkzaam bij de ondernemingen.

**Vraagprijs inventaris en goodwill:**

**€ 275.000,- excl. BTW**

**Huidige huur bedrijfspand:**

**€ 75.680,- excl. BTW per jaar**

Koper dient naast de inventaris ook de voorraad over te nemen. Deze voorraad wordt aangeboden voor inkoopwaarde. Gemiddeld bedraagt de inkoopwaarde tussen de € 200.000,- en € 250.000,- excl. BTW.

In overleg tussen koper en verkoper kan Midland Boatcenter B.V. middels een aandelen- of een activatransactie worden overgedragen.

De overdracht van Midland Watersports zal plaatsvinden middels een activatransactie.



# Bedrijfsruimte

Oppervlakte

**Begane grond 2.121 m<sup>2</sup>**

Indeling

**Verdieping 113 m<sup>2</sup>**

Buitenterrein aan straatzijde

**Showroom, werkplaats, winkel, overdekte winterstalling, kantoor en sanitair**

Bijzonderheden

**Ten behoeve van parkeren en stalling boten**

**2 Overheaddeuren, ieder**

**B x H = 4 x 4,5 meter**

De bedrijfsruimte is onderverdeeld in drie aaneengesloten hallen. Aan de straatzijde bevinden zich twee hallen van respectievelijk 456 m<sup>2</sup> en 560 m<sup>2</sup>. Beide hallen zijn voorzien van een overheaddeur. De twee hallen zijn in gebruik als showroom met winkelruimte, werkplaats, kantoor en magazijn.

De achtergelegen hal, groot 1.052 m<sup>2</sup>, is grotendeels in gebruik als verkoopruimte en winterstallingsruimte. Hier bevindt zich ook een pantry met een bovengelegen kantoorruimte.











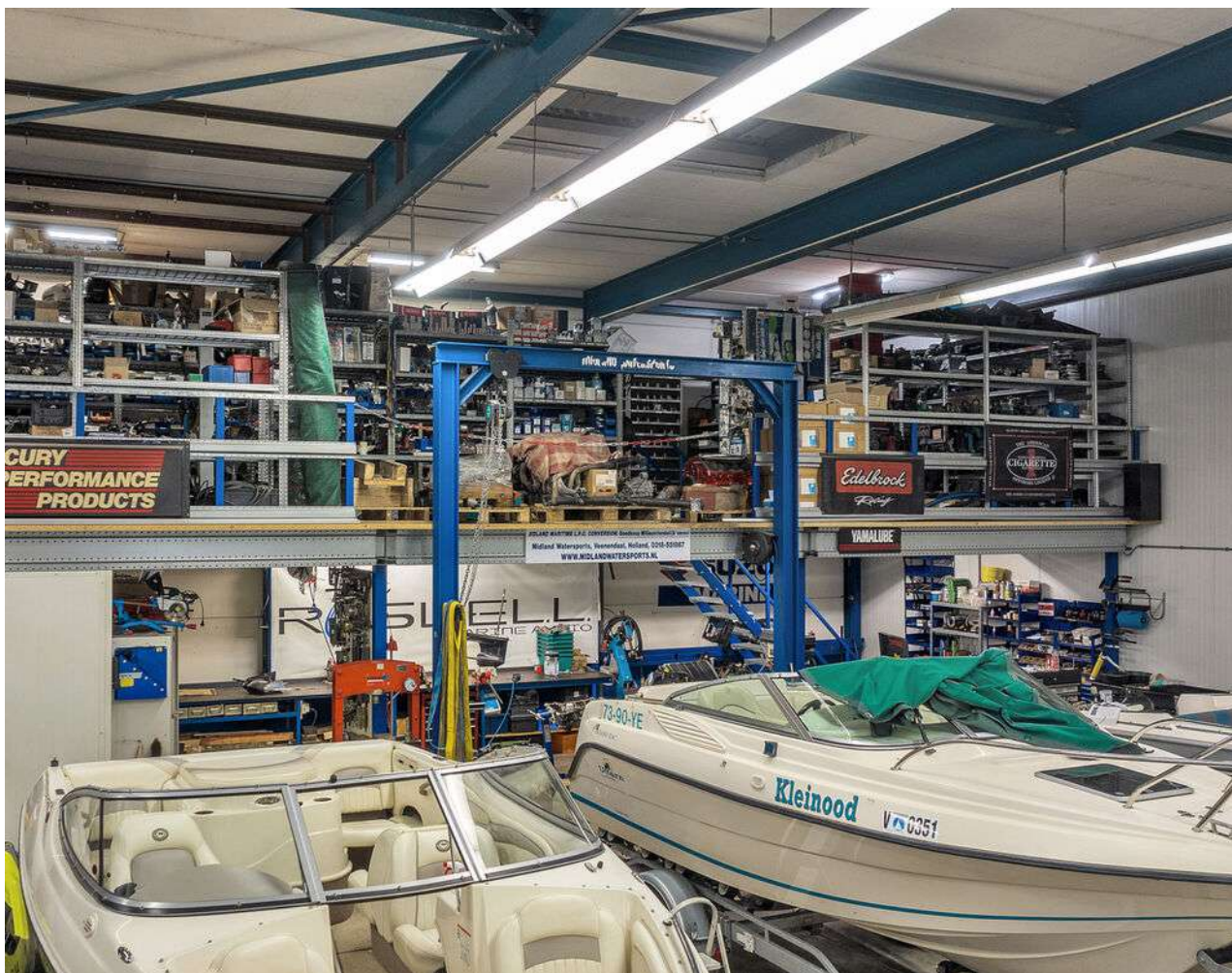




**Kantoor**



# Exploitatie



De geconsolideerde omzet van Midland Boatcenter B.V. en Midland Watersport V.O.F. bedroeg over 2022 ruim € 1.000.000,-.

Voor 2023 wordt een geconsolideerde omzet geprognostiseerd van circa € 1.100.000,-, met een genormaliseerde EBITDA van circa € 100.000,-.

Na gebleken serieuze belangstelling en na ondertekening van een geheimhoudingsverklaring zullen wij u middels het bidboek inzage verschaffen in de onderliggende winst- en verliesrekeningen.



## Huurpand Generatorstraat 7



Midland Boatcenter en Midland Watersports zijn sinds begin 2015 gevestigd in een bedrijfsgebouw aan de Generatorstraat 7 te Veendam.

De nieuwe eigenaar van Midland neemt de huurovereenkomst van het pand over. Het gehuurde betreft circa 2.234m<sup>2</sup> VVO, verdeeld over 2.121 m<sup>2</sup> voor de begane grond en 113 m<sup>2</sup> op de verdieping.

De huur voor 2023 bedraagt € 75.680,- excl. BTW.

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een periode van 5 jaar, met telkens de mogelijkheid van verlenging met 5 jaren. Jaarlijkse indexering conform CPI.

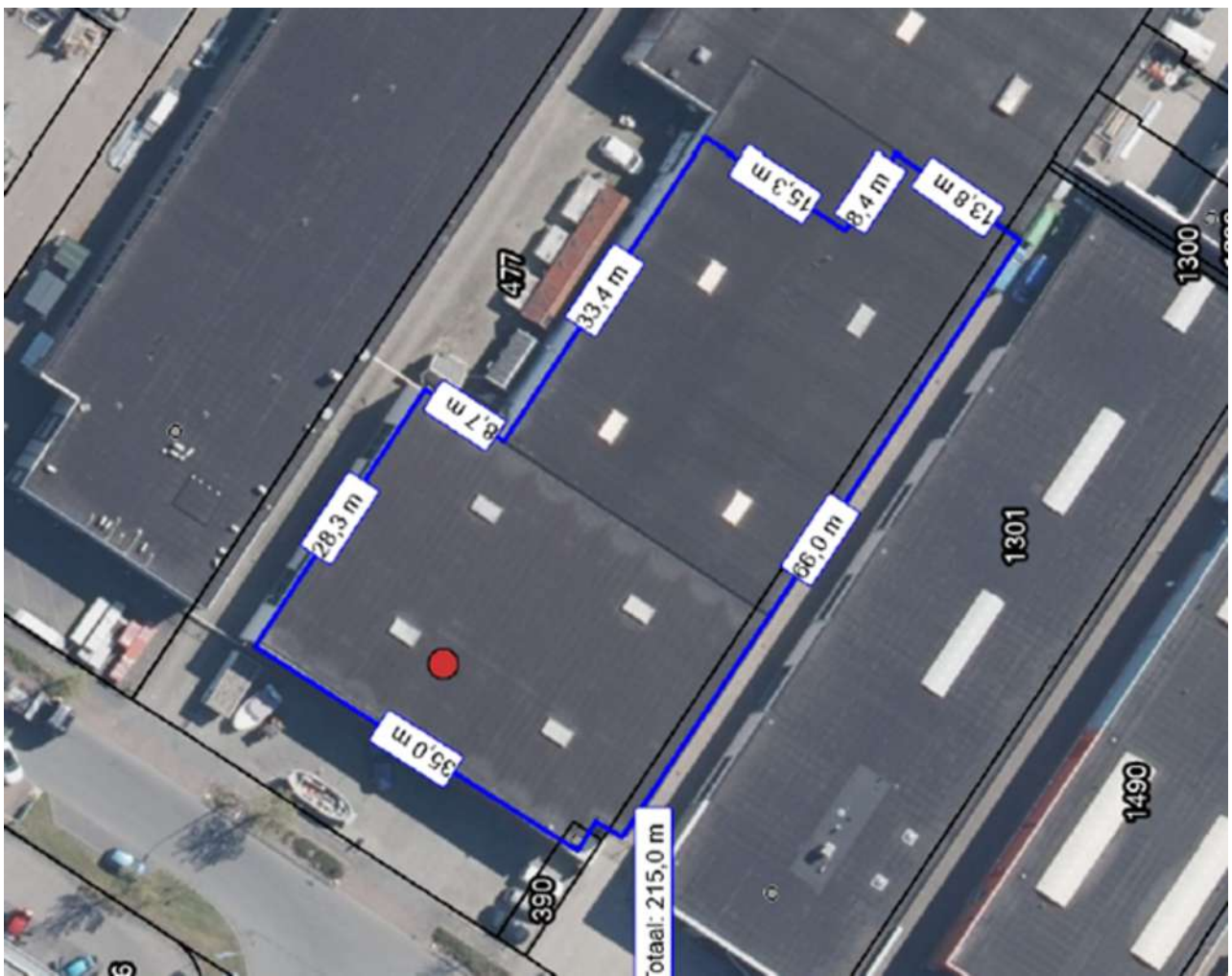
De huidige huurovereenkomst is opgenomen in het bidboek dat, na ondertekening van een geheimhoudingsverklaring, zal worden verstrekt.

# Inventarislijst

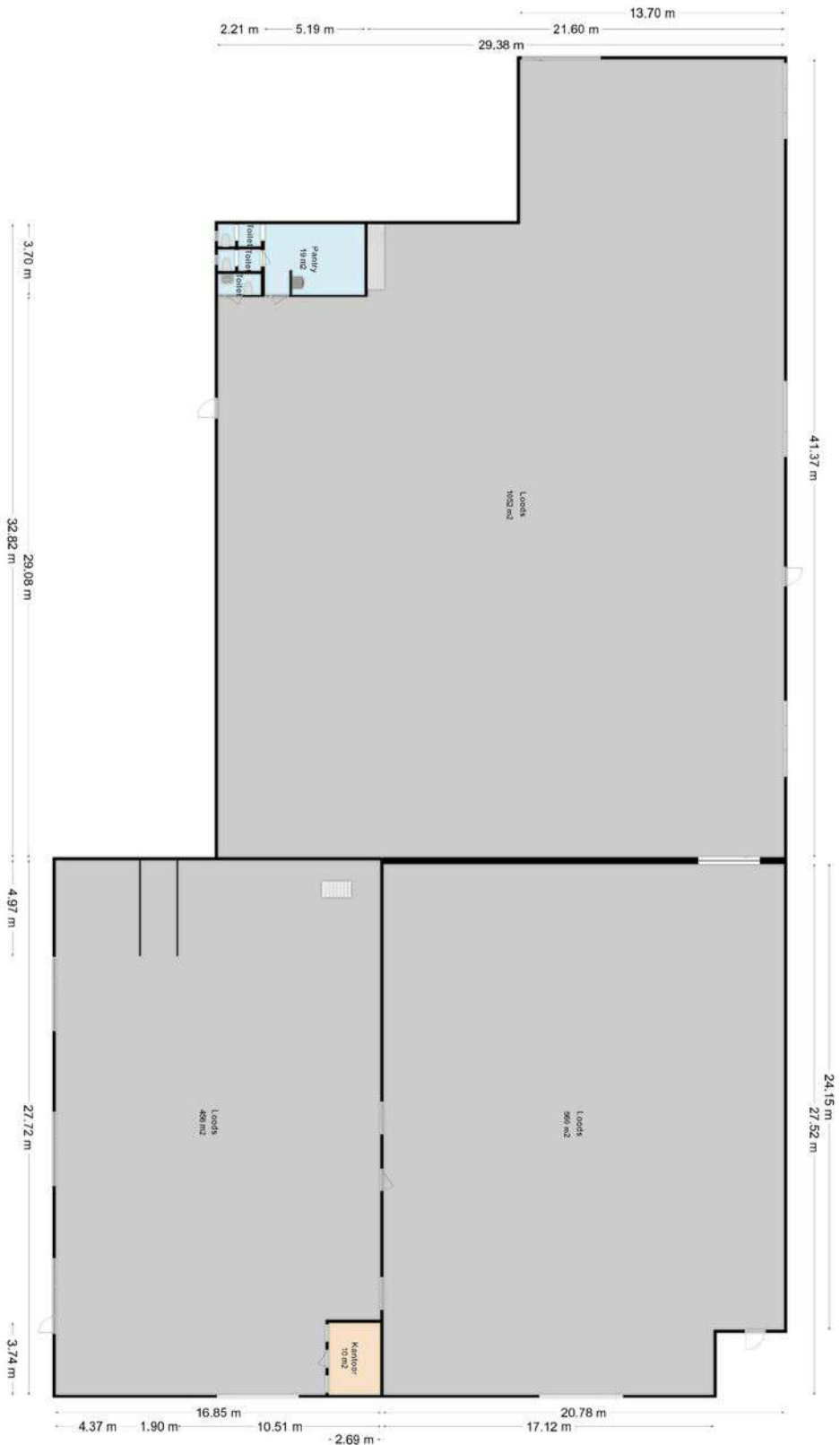
De inventarislijst is opgenomen in het bidbook,  
dat na ondertekening van een  
geheimhoudingsverklaring beschikbaar is.



# Luchtfoto van het gehuurde pand en buitenterrein



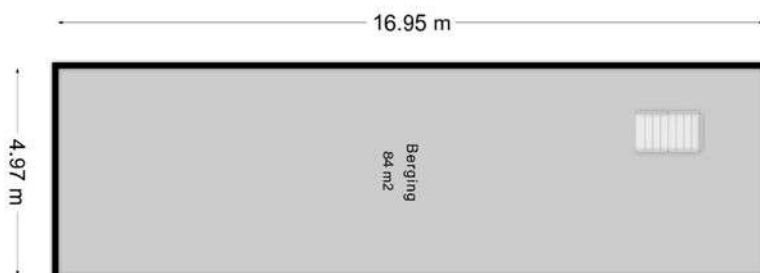
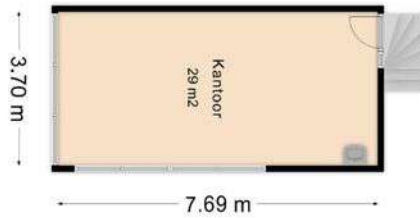
# Plattegrond b.g.g.



(Boykys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden. Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)

**De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 2121 m<sup>2</sup>.**

# Plattegrond verdieping



**De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 113 m<sup>2</sup>.**

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden. Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)

# Ligging en bereikbaarheid

Veenendaal is gelegen aan de Utrechtse Heuvelrug en de Gelderse Vallei. Met meer dan 65.000 inwoners is het de derde stad van de provincie Utrecht.

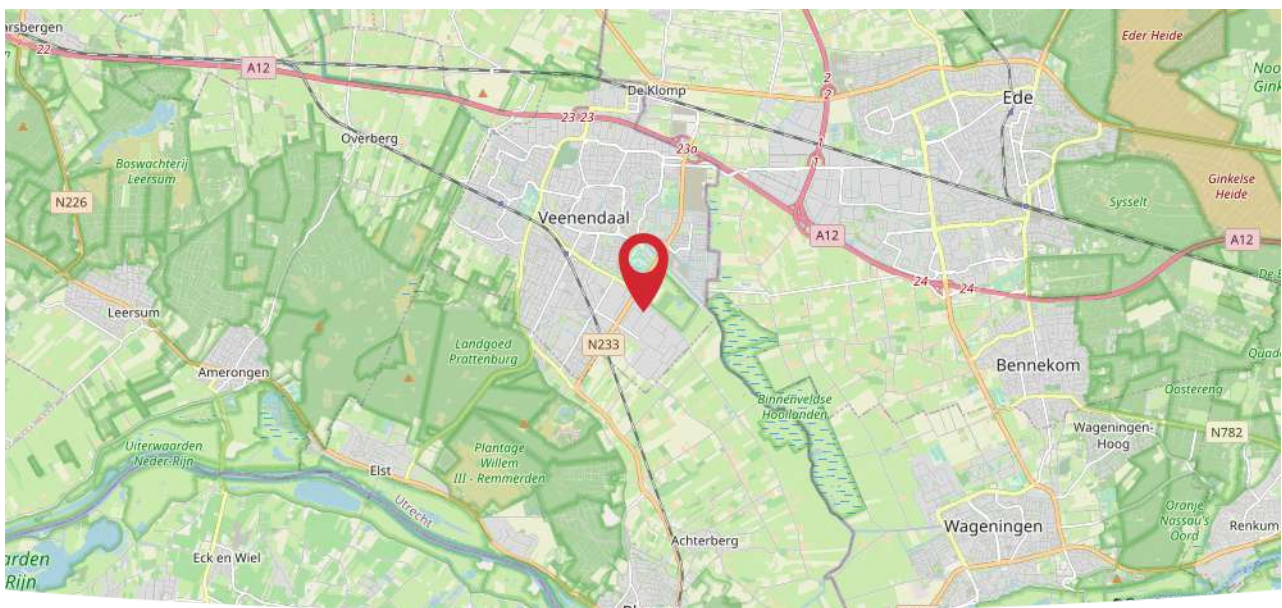
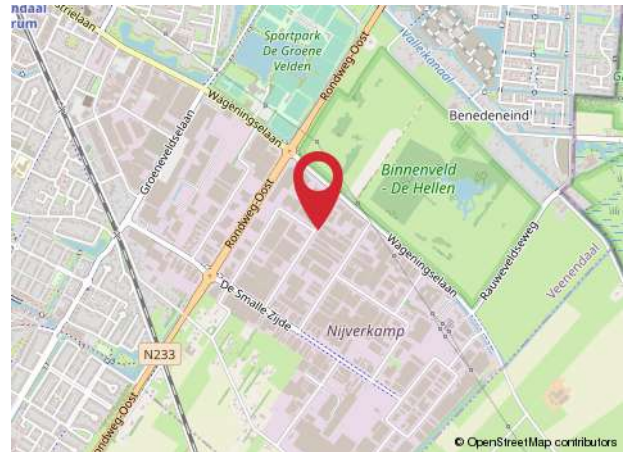
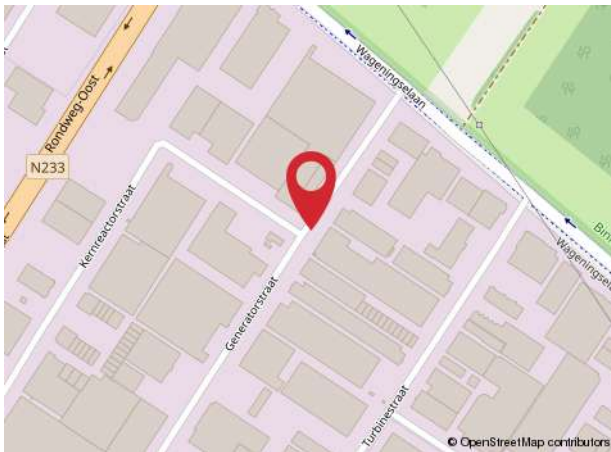
Midland is gevestigd op bedrijventerrein Nijverkamp, nabij de Rondweg-Oost in Veenendaal. Door de centrale ligging zijn de A-15 en A-12 perfect te bereiken.

## Voorzieningen in de omgeving

**Restaurant** < 2 km.  
**Supermarkt** op 2½ km.

## Afstand tot

**Rondweg Oost** op 650 m.  
**NS station** op 2 km.



# Bestemmingsplankaart

Informatie Ruimtelijkeplannen.nl

Printdatum: 14 augustus 2023



**Bestemmingsplan Nijverkamp**  
gemeente Veenendaal  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (2013-04-17)

Type plan  
bestemmingsplan

Eigenaar  
gemeente Veenendaal

Status  
onherroepelijk (2013-04-17)

Uitgebreide status  
onherroepelijk (plan); geheel onherroepelijk  
in werking (dossier)

Identificatie  
NL.IMRO.0345.BPNijverkamp-oh01



 Enkelbestemming  
Bedrijf

 Bouwvlak



 Functieaanduiding  
bedrijf tot en met categorie 3-2

 Maatvoering  
maximum bouwhoogte: 12 m



# Bestemmingsplanregels



## Artikel 3 Bedrijf

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijf in de vorm van bedrijven en bedrijfsactiviteiten maximaal tot en met de ter plaatse aangegeven milieucategorie zoals die is weergegeven op de verbeelding en nader is omschreven in de lijst van bedrijfsactiviteiten;
- b. bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'
- c. beeldende kunst;
- d. dierenasiel ter plaatse van de aanduiding 'dierenasiel';
- e. erf;
- f. groen;
- g. grote lawaaimakers ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie - 2, gezoneerd terrein';
- h. horeca, die direct en ondergeschikt een verband heeft met de in dit artikel bedoelde bedrijven en bedrijfsactiviteiten;
- i. indoor-skibaan ter plaatse van de aanduiding 'skibaan';
- j. infrastructuur;
- k. laad- en losplaats;
- l. niet zelfstandig kantoor op de gronden gelegen buiten de aangegeven 'veiligheidszone - bevi - 1, invloedsgebied', als onderdeel van de bedrijven als genoemd in sub a., met dien verstande dat de oppervlakte van dit kantoor maximaal 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen met een maximum van 2.000 m<sup>2</sup>;
- m. nutsbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'nutsbedrijf';
- n. nutsvoorziening;
- o. onderdoorgang onder een overbouw of overkapping ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- p. ontsluiting;
- q. opslag, met dien verstande dat opslag in de open lucht uitsluitend achter de voorgevelrooilijn en binnen het bouwvlak mag plaatsvinden, alsmede op de op de plankaart voor open opslag aangeduide gronden;
- r. pad;
- s. parkeerterrein;
- t. reclameobject;
- u. risicovolle inrichting ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi - 3, opslag gevaarlijke stoffen';
- v. showroom;
- w. verkooppunt motorbrandstoffen, exclusief lpg, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- x. vlaggenmast;
- y. vuurwerkopslag ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vuurwerk - 2, vuurwerkopslag';
- z. water;
- aa. weg;
- bb. zelfstandig kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor'.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;

# Bestemmingsplanregels

- b. gebouwen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen mogen niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi - 2, plaatsgebonden risicocontour';
- c. gebouwen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen mogen niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi - 1, invloedgebied';
- d. gebouwen van kwetsbare objecten als bedoeld in het Vuurwerkbesluit mogen niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vuurwerk - 1, plaatsgebonden risicocontour';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- f. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 100% per bouwvlak;
- g. voor het bouwen van gebouwen geldt dat zij moeten voldoen aan de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in onderstaand schema:

<b>Bedrijfsgebouwen, algemeen</b>	<b>Eis</b>
maximale bouwhoogte	zie ter plaatse aangegeven maatvoerings- aanduidingen
minimale afstand tot achterste en zijdelingse perceelsgrenzen	5 m
<b>Bedrijfswoning</b>	<b>Eis</b>
maximale goothoogte	6 m
maximale inhoud	600 m <sup>3</sup>
maximale dakhelling	52°
minimale afstand tot achterste en zijdelingse perceelsgrenzen	5 m
<b>Bijgebouwen bij bedrijfswoning</b>	<b>Eis</b>
maximale oppervlakte	50 m <sup>2</sup>
maximale bouwhoogte	3 m

- h. In afwijking van het bovenstaande geldt dat gebouwen met een oppervlakte tot 1.000 m<sup>2</sup> mogen worden gebouwd tot in de achterste perceelsgrens en tot in één van de zijdelingse perceelsgrenzen.

### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat zij moeten voldoen aan de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaand schema:

<b>Bouwwerk, geen gebouw zijnde</b>	<b>Eis</b>
minimale hoogte terreinafscheidingen	2,5 m
maximale hoogte verlichting, vlaggenmasten	10 m
maximale hoogte van één reclame-object per bedrijf	7 m
maximale bouwhoogte silo's	12 m
maximale hoogte overige bouwwerken	12 m

- a. In afwijking van het bovenstaande geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' de bouw van een antennemast is toegestaan met een hoogte van maximaal 120 m.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' geldt dat bouwwerken moeten voldoen aan onderstaande maatvoeringseisen:

<b>Bouwwerken</b>	<b>Eis</b>
minimale hoogte bebouwingsvrije onderdoorgang	8 m
maximale bouwhoogte	13 m

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

#### 3.3.1 Afwijking binnen veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1, sub e. voor de bouw van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen', met dien verstande dat:

- a. de oriënterende waarde van het groepsrisico van de transportroute gevaarlijke stoffen niet overschreden wordt;
- b. er vooraf advies wordt ingewonnen bij de brandweer.

#### 3.3.2 Afwijking bouwhoogte

# Bestemmingsplanregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1, sub g. teneinde de bouw van bedrijfsgebouwen mogelijk te maken met een maximale hoogte van 15 m, aan weerszijden van de Rondweg-Oost met dien verstande dat:

- a. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. het stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt geacht.

### 3.3.3 Afwijking voor fietsenstallingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1, sub a. teneinde fietsenstallingen buiten het bouwvlak toe te staan, met dien verstande dat:

- a. een fietsenstalling een maximale oppervlakte van 20 m<sup>2</sup> heeft;
- b. deze maximaal 2 m hoog mag zijn;
- c. deze geen nadelig gevolg heeft voor de verkeersveiligheid.

### 3.3.4 Afwijking minimale afstand tot perceelsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1, teneinde bedrijfsgebouwen groter dan 1.000 m<sup>2</sup> in één zijdelingse perceelsgrens en in de achterste perceelsgrens te mogen bouwen, met dien verstande dat:

- a. dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
- b. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd;
- e. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is.

## 3.4 Specifieke gebruiksregels

### 3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. grote lawaaimakers met uitzondering van het bepaalde in lid 3.1, sub g.;
- b. kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi - 2, plaatsgebonden risicocontour';
- c. kwetsbare objecten als bedoeld in het Vuurwerkbesluit ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vuurwerk - 1, plaatsgebonden risicocontour';
- d. vuurwerkopslag met uitzondering van het bepaalde in lid 3.1, sub y.;
- e. zelfstandige horeca;
- f. zelfstandig kantoor met uitzondering van het bepaalde in lid 3.1, sub ab.;
- g. detailhandel, met uitzondering van het bepaalde in lid 3.1, sub w.;
- h. Risicovolle inrichtingen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi - 3, opslag gevaarlijke stoffen';
- i. nieuwe bedrijfswoningen;
- j. open opslag voor de voorgevelrooilijn en buiten het bouwvlak. Met uitzondering van de gronden die op de plankaart voor open opslag zijn aangeduid.
- k. seksinrichting.

### 3.4.2 Uitzonderingen

De hiervoor onder g. omschreven gebruiksregel is niet van toepassing op:

- a. detailhandel in auto's, boten, caravans, tenten en motoren, voor zover deze plaatsvindt in bestaande detailhandelsvestigingen die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan in het plangebied aanwezig zijn;
- b. overige vormen van detailhandel in reeds bestaande detailhandelsvestigingen zoals deze nader zijn omschreven in de bij deze regels behorende Staat van Detailhandelsactiviteiten (bijlage 2), uitsluitend in de aangegeven bedrijfsvoering, aard en omvang;
- c. detailhandel in nevenartikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen die rechtstreeks in verband staan met de hiervoor bij a. en b. omschreven detailhandel tot een maximum van 15 % van de bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 150 m<sup>2</sup>.

## 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 3.5.1 Toestaan vergelijkbare bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in, lid 3.1, sub a. ten behoeve van:

- a. de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf dat is opgenomen in een hogere categorie van de lijst van bedrijfsactiviteiten indien deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot categorie zoals bedoeld in, lid 3.1, sub a.;



# Bestemmingsplanregels

- b. de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf dat hoewel gelijkwaardig is aan de categorie zoals bedoeld in lid 3.1, sub a., maar niet in de lijst van bedrijfsactiviteiten wordt genoemd;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, de ligging van het stiltegebied, geurproductie, stofuitwerp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

### 3.5.2 Detailhandel ABC

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.4.1 sub g., teneinde toe te staan:

1. detailhandel in auto's, boten, caravans, tenten en motoren;
2. detailhandel in nevenartikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen die rechtstreeks in verband staan met de hiervoor bij 1. omschreven detailhandel tot een maximum van 15 % van de bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 150 m<sup>2</sup>;

bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden onder 1. en 2. geldt dat:

- a. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt;
- c. er geen sprake is van nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid en/of de bereikbaarheid van percelen;
- d. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;
- e. geen onevenredige verstoring van een evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
- f. aan een te verlenen omgevingsvergunning voorwaarden kunnen worden gesteld ten aanzien van de vormgeving en de omvang van reclame-uitingen.

### 3.5.3 Beperkte uitoefening detailhandel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 sub g. voor detailhandel die direct en ondergeschikt een verband heeft met de in lid 3.1 bedoelde bedrijven en bedrijfsactiviteiten met dien verstande dat:

- a. niet meer dan 15 % van de aanwezige bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 150 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel;
- b. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt;
- d. er geen sprake is van nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid en/of de bereikbaarheid van percelen;
- e. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;
- f. aan een te verlenen ontheffing voorwaarden kunnen worden gesteld ten aanzien van de vormgeving en de omvang van reclame-uitingen.

### 3.5.4 Plaatsgebonden risicocontour-bevi

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1, sub b. en lid 3.4, sub b. voor het gebruik van gronden en bouwwerken en de bouw van bouwwerken voor beperkt kwetsbare objecten in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi - 2, plaatsgebonden risicocontour', met dien verstande dat uitsluitend ontheffing mag worden verleend in geval van gewichtige redenen. Bij deze afweging spelen een rol:

- het zwaarwegende belang van het beperkt kwetsbare object;
- het extensief gebruik van terreinen;
- bij vervangende nieuwbouw de voorwaarde dat het object tussen de 10<sup>-5</sup> en 10<sup>-6</sup> PR contour ligt en de situatie na nieuwbouw niet verslechtert ten opzichte van de situatie voor de ontheffing.

### 3.5.5 Invloedsgebied-bevi

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.1 sub l. voor het gebruik van niet zelfstandige kantoren en van het bepaalde in lid 3.2.1, sub c. voor de bouw van bouwwerken voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi - 1, invloedsgebied', met dien verstande dat:

- a. de oriënterende waarde van het groepsrisico van de inrichtingen als bedoeld in lid 3.1, sub u. niet overschreden wordt;
- b. er vooraf advies wordt ingewonnen bij de brandweer.

### 3.6 Wijzigingsbevoegdheid

#### 3.6.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen door de aanduiding als bedoeld in lid 3.1, sub b. te verwijderen, indien de woning niet meer als bedrijfswoning in gebruik is en er geen redenen zijn om aan te nemen dat deze op korte termijn weer als bedrijfswoning wordt gebruikt.

## Lijst van bedrijfsactiviteiten

De lijst van bedrijfsactiviteiten is opgenomen in het Bidbook, dat op verzoek ter inzage is.

# Milieu

## Bodem

Er is geen bodemrapport aanwezig.

## Asbest

Verkoper 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 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](mailto:info@mullermakelaardij.nl)