

## VRIJBLIJVENDE VERKOOPINFORMATIE

Groepsaccommodatie De Kwartjesberg  
Gasselterstraat 9  
9533 PC Drouwen



Vossenlaan 16  
9408CN Assen  
T: 0592-46 28 44

E: [info@recreatief-bedrijfsmakelaars.nl](mailto:info@recreatief-bedrijfsmakelaars.nl)  
I: [www.recreatief-bedrijfsmakelaars.nl](http://www.recreatief-bedrijfsmakelaars.nl)

KvK nr: 04082105  
BTWnr.: NL8209.73.166.B01  
Ibanr.: NL18RABO0112960790

## INHOUDSOPGAVE

1.	Informatie vooraf .....	3
2.	Vraagprijs en bijkomende kosten .....	9
3.	Ligging.....	9
4.	Algemene informatie van het bedrijf.....	11
5.	Globale omschrijving van de opstallen .....	12
6.	Eigendom .....	25
7.	Bestemmingsplan .....	29
8.	Vergunningen en overige relevante zaken .....	31
9.	Bodemonderzoek.....	32
10.	Natuurbeschermingsrichtlijnen .....	33
11.	Gebruik.....	34
12.	Personeel .....	34
13.	Overdracht (o.a. inventaris en voorraad) .....	34
14.	Omzetcijfers .....	35
15.	Financierbaarheid .....	35
16.	Geheimhouding .....	35
17.	Energielabel.....	36
18.	Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).....	36
19.	Voorbehouden.....	36
20.	Zekerheidstelling .....	37
21.	Bijlagen .....	37



## 1. Informatie vooraf

### Korte samenvatting van het aangeboden:

Voor u ligt de geheel vrijblijvende verkoopbrochure van groepsaccommodatie "De Kwartjesberg"; een uniek, midden in het bos gelegen duurzaam recreatiebedrijf dat onder andere beschikt over een bedrijfswoning met gastenverblijf (Bed & Breakfast), 2 ruime groepsaccommodaties (nagenoeg alles gelijkvloers, gezamenlijk te boeken, capaciteit voor 112 personen) met een professionele bedrijfskeuken.

Dit unieke en duurzame recreatiebedrijf is gelegen op in totaal 3.77.98 hectare grond. Het is omgeven door de natuur en bevindt naast een bungalowpark met Attractiepark Drouwenerzand. Gastvrijheid en duurzaamheid staan hoog in het vaandel bij de verkoper. Het bedrijf heeft al 13 jaar op rij het beste duurzaamheidscertificaat van Green Key behaald (Goud).

Het betreft deels erfpachtgrond, maar omdat er sprake is van eeuwigdurende overeenkomsten met een zeer lage canon (totaal afgerond € 9,07 per jaar) die *nooit* verhoogd kan worden, is er gevoelsmatig sprake van eigen grond. De jaarlijkse vergoeding betreft feitelijk een formaliteit.

Het aangeboden is gelegen in het bosrijke Drenthe, tussen de woonplaatsen Borger en Gasselte, net buiten de bebouwde kom van Drouwen. Drouwen ligt centraal tussen de steden Emmen en Assen. De Kwartjesberg bevindt zich aan het natuurgebied het Drouwenerzand (op de Hondsrug) en wordt omgeven door bossen. Het gebied maakt onderdeel uit van het eerste (en enige) Geopark van Nederland, dankzij haar bijzondere ontstaansgeschiedenis.

Het aangeboden staat plaatselijk bekend als:

Het aangeboden object:	De Kwartjesberg
Adres:	Gasselterstraat 9
Postcode en woonplaats:	9533 PC Drouwen
Internetpagina:	<a href="https://www.kwartjesberg.nl">https://www.kwartjesberg.nl</a>

Kort samengevat betreft het aangeboden:

Oppervlakte aangeboden object:	Totaal: 3.77.98 hectare. Het betreft deels eigen grond (2.35.45 hectare) en deels grond uitgegeven in erfpacht (1.42.53 hectare)
Eigendom/ erfpacht:	Eigendom en erfpacht
Bijzonderheden m.b.t. de erfpacht:	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Eeuwigdurend;</li> <li>✓ Canon van in totaal € 9,07 per jaar;</li> <li>✓ De canon kan <i>nooit</i> verhoogd worden</li> </ul>



Voorzien van diverse opstallen, waaronder:	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Een bedrijfswoning met professionele bedrijfskeuken en gastenverblijf (Bed &amp; Breakfast);</li> <li>✓ Groepsaccommodatie Goudvink;</li> <li>✓ Groepsaccommodatie Koolmees;</li> <li>✓ Opslag- en werkruimten</li> </ul>
Infrastructurele voorzieningen, bestaande uit:	Onder andere de (semi-) verhard weg en parkeerplaats, oriëntatieverlichting, internet (glasvezel), milieustraat en de nutsvoorzieningen
Recreatieve voorzieningen, waaronder:	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Een centrale speeltuin met diverse speelvoorzieningen;</li> <li>✓ Een dierenweide;</li> <li>✓ Een beachvolleybalveld;</li> <li>✓ Basketbalveld;</li> <li>✓ Boerenbosgolf;</li> <li>✓ Klootschieten;</li> <li>✓ Speurtocht;</li> <li>✓ Bosgrond met wandelpad</li> </ul>
Bedrijfsinventaris:	Het betreft een bedrijfsgerelateerd vastgoedobject. Voor dit soort objecten houdt dat in dat zaken als het klantenbestand en bedrijfsinventaris onlosmakelijk verbonden zijn aan het vastgoed. Deze zaken maken daarom deel uit van het aangeboden object en dit is inbegrepen in de vraagprijs
Bijzonderheden:	Op het in erfpacht uitgegeven deel bevinden zich (nagenoeg alle) opstallen (o.a. de bedrijfswoning met de groepsaccommodaties), de infrastructuur en de overige (speel-) voorzieningen. De eigen grond betreft bosgrond, waarop onder andere een wandelpad is aangelegd. Tevens bevindt zich in de bosgrond een fietsenstalling en een basketbalveld

### Verkoopinformatie en overdracht algemeen

Recratief Bedrijfsmakelaars is door de verkoper exclusief aangesteld om de verkoop van de materiële vaste activa<sup>1</sup> van De Kwartjesberg te verzorgen. In deze vrijblijvende verkoopbrochure wordt te koop aangeboden alle materiële vaste activa toebehorende aan De Kwartjesberg. Het samenstel van alle materiële vaste activa) zal hierna ook worden aangeduid als De Kwartjesberg.

<sup>1</sup> Onder ander bestaande uit het onroerend goed en verder met alle daartoe behorende bestanddelen als de bedrijfsnaam en aanwezige goodwill, intellectuele eigendommen (waaronder de domeinnamen) en voorts met inbegrip van de roerende zaken als bedrijfsmiddelen en inventaris zoals omschreven in de door de makelaar te verstrekken inventarislijst.



De te verstrekken informatie bestaat uit deze vrijblijvende verkoopbrochure en de bijbehorende stukken zoals opgenomen in de bijlagen, één en ander onder voorbehoud van wijzigingen door de verkoper.

Deze verkoopinformatie is bedoeld om gegadigden een algemene indruk van het bedrijf te geven. Het doel is dan ook het geven van een globale indruk van de omvang, de toestand, de sfeer van de hoofdzaken van het aangeboden en de planologische zaken, vergunningen en controles. De genoemde aantallen, onderhoudstoestanden, capaciteiten, etc. zijn hetzij schriftelijk, hetzij mondeling verstrekt: er heeft geen exacte telling of controle plaatsgevonden. Verder zijn alle in deze verkoopbrochure genoemde maten en bouwjaren ter indicatie.

Alle gegevens zijn verder met zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kan geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard. Planologische zaken, vergunningen etc. kunnen tijdens het verkoopproces wijzigen. Of het, door de potentiële koper, beoogde gebruik binnen het bestemmingsplan valt, dient door de koper zelf bij de bevoegde instantie(s) te worden gecontroleerd. Dit geldt eveneens ten aanzien van de eventueel benodigde vergunningen en controles. Het verkrijgen van de benodigde toestemming(en) en/of vergunning(en) van overheidswege, dient door de koper zelf en voor eigen rekening te geschieden.

Alle relevante bijlagen van het betreffende bedrijf zijn digitaal beschikbaar (zie hiervoor de laatste pagina van de verkoopbrochure). Wij verzoeken u dan ook vriendelijk om alle informatie zorgvuldig door te nemen, om verder eerst eens **vertrouwelijk** ter plaatse te gaan kijken (ondanks de mogelijke reistijd) en de financiële haalbaarheid te beoordelen, alvorens te bellen voor het maken van een afspraak. Immers, u dient zich te realiseren dat er sprake is van een recreatiebedrijf, waarbij de inkomsten gegenereerd worden door de aanwezigheid van gasten, die vaak niet op de hoogte zijn van de voorgenomen verkoop en een eventuele bezichtiging dan ook als "storend" zullen ervaren. Daarom zal er, bij serieuze belangstelling, in overleg met de makelaar en de verkoper een tijdstip gekozen worden waarop het complex van binnen te bezichtigen is.

Ten aanzien van de betreffende verkoopaanbieding dient u zich verder te realiseren dat een deel van de marktwaarde bepaald wordt door de waarde van het woongenot. De inkomsten van het recreatiebedrijf zijn daarbij niet geheel toereikend om dit woongenot mee te financieren. Derhalve is een aanzienlijk eigen vermogen benodigd om van dit bedrijf te kunnen leven.

Op het terrein bevinden zich verder enkele opstallen die geruime tijd geleden gerealiseerd zijn. De bouwkwaliteit hiervan is kan daarom aanzienlijk lager zijn dan van nieuw gerealiseerde opstallen. Er is een wetsvoorstel ingediend voor een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten in 2024. Deze plannen zijn voorlopig van de baan. 2024 is 30 jaar na de inwerkingtreding van het verbod op het gebruik van asbest. In dat jaar werd gesteld dat een dak oud is en aan vervanging toe is. Vooralsnog is niet bekend of er een nieuw wetsvoorstel ingediend zal worden.



Verkoper is *niet* bekend met het feit dat er asbesthoudende materialen zijn gebruikt. De destijds bij de aankoop aanwezige asbesthoudende beplating is verwijderd. Gezien het bouwjaar van enkele opstallen zouden er asbesthoudende materialen verwerkt in kunnen zijn. Mocht er asbest aanwezig zijn in de opstallen, dan sluit verkoper hierbij alle aansprakelijkheid voor uit.

#### *Financierbaarheid*

Bij financiering van recreatief bedrijfstvastgoed zijn een aantal aspecten van belang:

- ✓ Beschikbaarheid van voldoende eigen vermogen (solvabiliteit);
- ✓ De exploitatie en kasstroom van de onderneming (de cashflow c.q. EBITDA);
- ✓ De ondernemer.

Een degelijk ondernemersplan, waarin aan de hiervoor vermelde zaken uitgebreid aandacht wordt besteed, is een must. Er dient voldoende eigen vermogen beschikbaar te zijn (ongeveer 40% van de koopsom), ter financiering van dit recreatief bedrijfstvastgoed.

Ten aanzien van de betreffende verkoopaanbieding dient u zich te realiseren dat een deel van de marktwaarde bepaald wordt door de waarde van het woongenot.

#### *Overdracht materiële vaste activa*

De materiële vast activa wordt verkocht en overgedragen in de staat waarin en ter plaatse waar zij zich ten tijde van de overdracht bevindt, zonder dat opdrachtgever tot enige garantie en/of vrijwaring is gehouden. Opdrachtgever sluit, voor zover de wet zulks toelaat, elke aansprakelijkheid met betrekking tot de te verkopen activa uit.

Het object is te aanvaarden in overleg vrij van huur of andere gebruiksrechten, met uitzondering van de bedrijfsmatige verhuur. De overdracht geschiedt going concern. Dit houdt in dat het bedrijf voorzien is van diverse bedrijfsmiddelen en bedrijfsinventaris om het bedrijf mee te kunnen exploiteren. Deze zaken worden mee verkocht en zijn in de prijs begrepen.

In verband met de overdracht going concern dienen lopende overeenkomsten, contracten, lidmaatschappen en dergelijke te worden overgenomen.

#### *Rechten van derden en waarborgsom*

Opdrachtgever is verplicht de rechten van derde(n) - zulks ter uitsluitende beoordeling van opdrachtgever, aan wier standpunt de koper zich hierbij bij voorbaat verbindt – met betrekking tot de materiële vaste activa te eerbiedigen. Koper zal onder vrijwaring van de opdrachtgever de rechten van deze derde(n) respecteren en desgevraagd deze derde(n) hun eigendom(men) terugleveren en/of vergoeden zonder dat opdrachtgever gehouden is tot enige restitutie van de verkoopprijs of vergoeding aan koper. Er geldt te allen tijde het voorbehoud van goedkeuring door opdrachtgever en de directie van hypotheekhouder.



In verband met de zekerheidsstelling wordt een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom verlangd, te storten bij de notaris, zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst.

#### *Uit te voeren onderzoeken*

Koper krijgt de mogelijkheid tot het uitvoeren van een bouw- en installatietechnisch onderzoek, een verkennend bodemonderzoek, een asbestonderzoek en een privaats- en publiekrechtelijk onderzoek. Indien koper deze onderzoeken niet uitvoert, of na verricht onderzoek geen gebruik maakt van de ontbindingsmogelijkheden, dan vrijwaart hij verkoper voor mogelijke gebreken en/of verontreinigingen.

#### *Kosten van overdracht*

Alle kosten<sup>2</sup> die betrekking hebben op de overdracht en levering zijn voor rekening van de koper. Dit geldt ook voor het (eventueel) opstellen van de koopakte door de door de koper gekozen notaris. De koopsom zal in overleg met de koper worden gesplitst, ter zake van de over te dragen opstallen, de bedrijfsmiddelen en de bedrijfsinventaris. De bedrijfswoning is vanuit fiscaal oogpunt *niet* privé in eigendom bij de verkoper.

Alle bedragen zijn exclusief BTW. De overdracht van een gehele onderneming is in principe vrij van BTW. Mocht er toch (gedeeltelijk) BTW verschuldigd zijn, dan is dit voor rekening van de koper. Betaling dient plaats te vinden bij de notaris op datum van de overdracht. Op de datum van feitelijke levering zal er een verrekening van opbrengsten en kosten plaatsvinden. Dit van de eventuele voorraden, van de bedrijfsinkomsten en de bedrijfsuitgaven.

#### *Biedingen*

Biedingen dienen schriftelijk plaats te vinden (per email of post). De bieding dient het volgende te omvatten:

- ✓ Een contante bieding in euro's;
- ✓ De beoogde aanvaardingsdatum;
- ✓ De identiteit van de persoon of de aandeelhouders van de organisatie die de bieding uitbrengt;
- ✓ Een gegoedheidsverklaring van de bank of een beschrijving van uw financieringsbronnen, de mate waarin financiering van de transactie afhankelijk is van, of verstrekt wordt door derden en (voorzover van toepassing) eventuele voorwaarden die verbonden zijn aan de tijdelijke beschikbaarheid van een dergelijke financiering;
- ✓ Een beschrijving van eventueel noodzakelijke goedkeuringen (bijvoorbeeld door bestuur, raad van commissarissen, aandeelhouders, toezichthouders, (semi-) overheidsorganen, e.d.), met daarbij een indicatie van het tijdschema waarmee rekening gehouden moet worden om dergelijke goedkeuring te verkrijgen en/of aan eventuele voorwaarden voor goedkeuring te voldoen;
- ✓ Eventuele overige voorbehouden.

---

<sup>2</sup> Met uitzondering van de makelaarskosten van de verkopende makelaar.





Op basis van uw bieding zal verkoper een besluit nemen hoe hij hierop (met tussenkomst van de makelaar) zal reageren (akkoord, afwijzen, tegenvoorstel). Er zal echter *nooit* sprake zijn van een precontractuele verbintenis.

Deze vrijblijvende verkoopbrochure en alle overige door of namens verkoper verstrekte of te verstrekken informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om een bieding uit te brengen en niet als een aanbod.

#### *Correspondentie en vertrouwelijkheid*

Alle correspondentie, verzoeken om inlichtingen en overige communicatie in verband met deze vrijblijvende aanbieding dienen uitsluitend gericht te worden aan de makelaar.

Alle verstrekte informatie over het aangeboden is strikt vertrouwelijk. U gaat hiervoor een geheimhoudingsverklaring aan met ons makelaarskantoor. In deze verwijzen wij u nog specifiek naar de geheimhoudingsverklaring die opgenomen is in de verkoopbrochure. Volledigheidshalve wordt vermeld dat de geheimhoudingsverklaring geen betrekking heeft op informatie die algemeen bekend is of mag worden verondersteld, of aan u op een niet vertrouwelijke wijze is medegedeeld. Met de verstrekte informatie kunt u globaal bepalen of dit recreatiebedrijf bij u past. Eveneens kunt u aan de hand hiervan de financiële haalbaarheid bepalen.

#### *Tenslotte:*

Met de kandidaat waarmee de verkoop zal worden gesloten, zal een schriftelijke koopovereenkomst worden gesloten. Voor dit soort vastgoed geldt geen bedenktijd, zoals gebruikelijk is in de woningmarkt. De koopovereenkomst zal worden opgesteld door de verkoper en zijn adviseurs of de notaris.

Verkoper houdt zich het recht voor, gedurende alle stadia van het verkoopproces, om welke reden dan ook te weigeren uw (al dan niet bindende) biedingen verder in overweging te nemen of besprekingen/ onderhandelingen over uw (al dan niet bindende) biedingen zonder opgaaf van reden te beëindigen. Verder behoudt verkoper zich het recht voor op ieder moment het onderwerp van de transactie, in het bijzonder het samenstel van de te verkopen activa, aan te passen of te wijzigen, zulks geheel ter vrije discretie en om welke reden dan ook.

Heeft u na het lezen van deze verkoopbrochure nog vragen of wilt u een afspraak maken voor een eventuele bezichtiging? Dan kunt u contact opnemen met:



Arjan Mulder (tel: 06 2232 1010)





## 2. Vraagprijs en bijkomende kosten

Aangeboden wordt de materiële vaste activa van het bedrijf, bestaande uit de eigendomsrechten en de daarbij behorende bestanddelen als bedrijfsnamen, goodwill en intellectuele eigendommen (websites) en voorts met inbegrip van de roerende zaken als bedrijfsmiddelen en bedrijfsinventaris. De vraagprijs voor de materiële vaste activa is vastgesteld op:

**€ 995.000,00 kosten koper  
(zegge: negenhonderd vijfennegentigduizend euro kosten koper)**

Alle kosten welke betrekking hebben op de overdracht en levering zijn voor rekening van de koper. Dit geldt ook voor het opstellen van de koopakte door de door de koper gekozen notaris. Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW. De overdracht van een gehele onderneming is vrij van BTW. Mocht er toch (gedeeltelijk) BTW verschuldigd zijn, dan is dit 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. Over de marktwaarde van de bedrijfswoning is 2% overdrachtsbelasting verschuldigd<sup>3</sup>. Over de marktwaarde van de resterende onroerende zaken bedraagt dit 10,4%.

Op de datum van feitelijke levering zal er een verrekening van opbrengsten en kosten plaatsvinden. Dit van de voorraden, van de bedrijfsinkomsten en de bedrijfsuitgaven. In verband met de overdracht going concern dienen lopende overeenkomsten, contracten, lidmaatschappen en dergelijke te worden overgenomen.

NB. In verband met het verkrijgen van een financiering bij de bank bedraagt het benodigde eigen vermogen ongeveer 40% van de aankoopprijs.

## 3. Ligging

Provincie:	Drenthe
Gemeente:	Borger-Odoorn
Woonplaats:	Drouwen
Ligging:	Het getaxeerde is gelegen tussen de woonplaatsen Borger en Gasselte, net buiten de bebouwde kom van Drouwen. Het bevindt zich aan het natuurgebied het Drouwenerzand (op de Hondsrug) en wordt omgeven door bossen. Het gebied maakt onderdeel uit van het eerste (en enige) Geopark van Nederland, dankzij haar bijzondere ontstaansgeschiedenis. Naast het getaxeerde bevindt zich een bungalowpark met het Attractiepark Drouwenerzand

<sup>3</sup> Uitgaande van eigen bewoning.



### Impressies ligging:



#### *Nadere informatie woonplaats en gemeente*

Drouwen is een dorp met circa 565 inwoners in de gemeente Borger-Odoorn. De gemeente telt 25.915 inwoners (31 januari 2023, bron: CBS) en heeft een oppervlakte van 278 km<sup>2</sup>. De gemeente ontstond op 1 januari 1998 door samenvoeging van de oude gemeenten Borger en Odoorn.

De gemeente wordt gekenmerkt door de Hondsrug die de as van de gemeente vormt. Op de Hondsrug liggen in een dubbele rij eeuwenoude boerendorpen. Ten westen van de Hondsrug ligt een kleinschalig ontginningsgebied dat begrensd wordt door de staatsbossen van Schoonloo en Schoonoord. Het oosten van Borger-Odoorn bestaat uit een groot, open, veenkoloniaal landschap.



In de directe omgeving kan een uitgebreid scala aan dagtochten gemaakt worden naar bijvoorbeeld:

- ✓ Natuurgebied Drouwenerzand;
- ✓ Attractiepark Drouwenerzand;
- ✓ De tweeling van Drouwen (hunebedden);
- ✓ Plaatsen/steden als Borger, Exloo en de Drentse hoofdstad Assen;
- ✓ Waterpark DX Adventure Park;
- ✓ Het Boomkroonpad;
- ✓ Het Hunebedcentrum;
- ✓ Herinneringscentrum Kamp Westerbork;
- ✓ Klimpark Grolloo (Joytime). Rondom en op recreatieplas De Kleine Moere zijn zes parcoursen variërend tussen de twee en tien meter hoogte gebouwd.

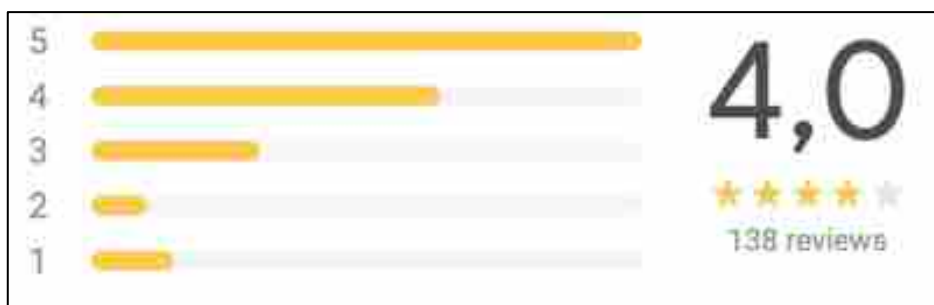
#### 4. Algemene informatie van het bedrijf

Het aangeboden wordt sinds 2007 met veel plezier gerund door René en Charlotte van Wijk. En sinds begin 2017 is het team versterkt met dochter Sabine. Het bedrijf wordt aangeboden vanwege een gebrek aan bedrijfsopvolging. Dochter Sabine heeft besloten om het bedrijf niet zelfstandig voort te zetten.

Sinds de aankoop in 2007 heeft de familie van Wijk zichzelf als doel gesteld om, buiten zo gastvrij mogelijk, ook zo duurzaam mogelijk te werk te gaan. Gasten moeten zich welkom voelen en zich kunnen vermaken op De Kwartjesberg. Maar daarbij vinden ze het ook belangrijk dat toekomstige generaties ook kunnen genieten van al het moois dat deze omgeving te bieden heeft, dus vanuit die gedachtegang heeft het bedrijf zich gericht op "maatschappelijk verantwoord ondernemen". 2010 was het jaar dat De Kwartjesberg voor het eerst het gouden duurzaamheidscertificaat van Green Key in ontvangst mocht nemen en in 2023 is dit dus ook voor de 13<sup>e</sup> keer op rij gelukt.

Sinds 2007 is er een hoop veranderd op De Kwartjesberg, van nieuw sanitair tot een nieuw dak en van nieuwe bedden tot nieuw servies, bijna alles heeft al een (duurzame) opfrisbeurt gehad. Maar het prachtige uitzicht is natuurlijk behouden gebleven.

De waardering van Google is als volgt:



Op de website van Green Key is te zien dat De Kwartjesberg een Gouden certificaat heeft.



Het bedrijf is onder meer aangesloten bij:

- ✓ Groepsaccommodaties Nederland;
- ✓ Samenwerkende Groepsaccommodaties Drenthe (SGAD);
- ✓ Gastronomisch Gilde;
- ✓ Green Key (label goud);
- ✓ CittaSlow;
- ✓ Geopark De Hondsrug;
- ✓ Hondsrug Drenthe;
- ✓ NP Drentsche Aa.

## 5. Globale omschrijving van de opstallen

Hieronder volgt een nadere omschrijving van de opstallen die aanwezig zijn op het recreatiebedrijf en van het terrein. Het betreft achtereenvolgens een omschrijving van:

1. De bedrijfswoning met bedrijfskeuken en gastenverblijf (B&B);
2. Groepsaccommodatie Goudvink;
3. Groepsaccommodatie Koolmees;
4. De overige gebouwen.

Groepsaccommodatie De Kwartjesberg is de verzamelnaam van de beide accommodaties De Goudvink en De Koolmees, plus het gehele terrein. Het gebouw De Goudvink is geschikt voor groepen tussen 40 en 60 personen en de Koolmees is geschikt voor groepen tussen de 20 en 40 personen.

Deze opstallen en het terrein worden nader beschreven in de paragrafen 5.3.1 t/m 5.3.5.





### 5.3.1. Nadere omschrijving van de bedrijfswoning met bedrijfskeuken en gastenverblijf (B&B)

Impressie opstal:



**Impressie opstal (vervolg):**


Ligging:	Nabij de entree (aangebouwd aan groepsaccommodatie Goudvink)
Functie:	Wonen t.b.v. het bedrijf en bedrijfskeuken
Bouwaard muren:	Steen
Dakbedekking:	Bitumen
Isolatie:	Dak, muur (deels) en dubbele beglazing
Verwarming:	Centrale verwarming middels radiatoren
Voorzieningen:	Aangesloten op gas, water, elektra, riolering en kabel
Oppervlakte (circa):	100 m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	1958. De opstal is in 2008 vergroot, het dak is vernieuwd en het asbest is verwijderd
Indeling (gelijkvloers):	<p>Begane grond:            Entree, hal met tevens entree aan de tuinzijde, kastruimte, toilet, woonkamer met moderne open keuken, 2 slaapkamers en een (moderne) badkamer met douche en wastafel.</p> <p>Via de woonkamer van de bedrijfswoning is een ruime professionele bedrijfskeuken met bijkeuken/wasruimte, opslagruimte, een slaapkamer en een gastenverblijf met badkamer (douche, toilet en wastafel; modern) bereikbaar</p>
Asbest aanwezig:	Nee



Overige bijzonderheden:	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Bij de woning bevindt zich een carport, die door de eigenaar is afgetimmerd tot schuur (aan de blokhut);</li> <li>✓ De woning heeft een afgesloten privé-tuin (zuiden) en een eigen oprit;</li> <li>✓ De woning is gebouwd aan vleugel C van groepsaccommodatie Goudvink (dagverblijf)</li> </ul>
-------------------------	--

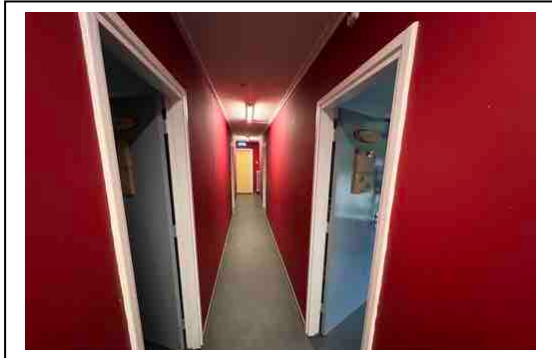
### 5.3.2. Nadere omschrijving groepsaccommodatie Goudvink

#### Impressie opstal:

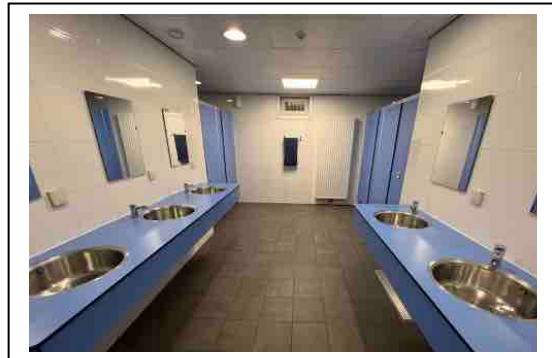
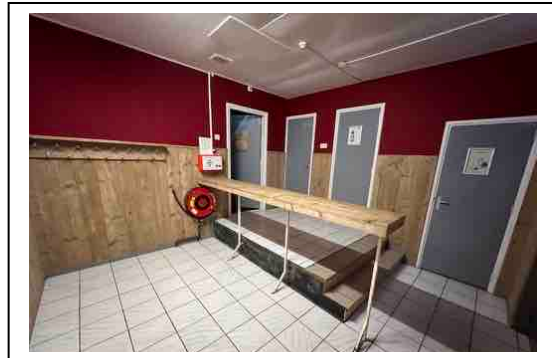




Impressie opstal (vervolg):



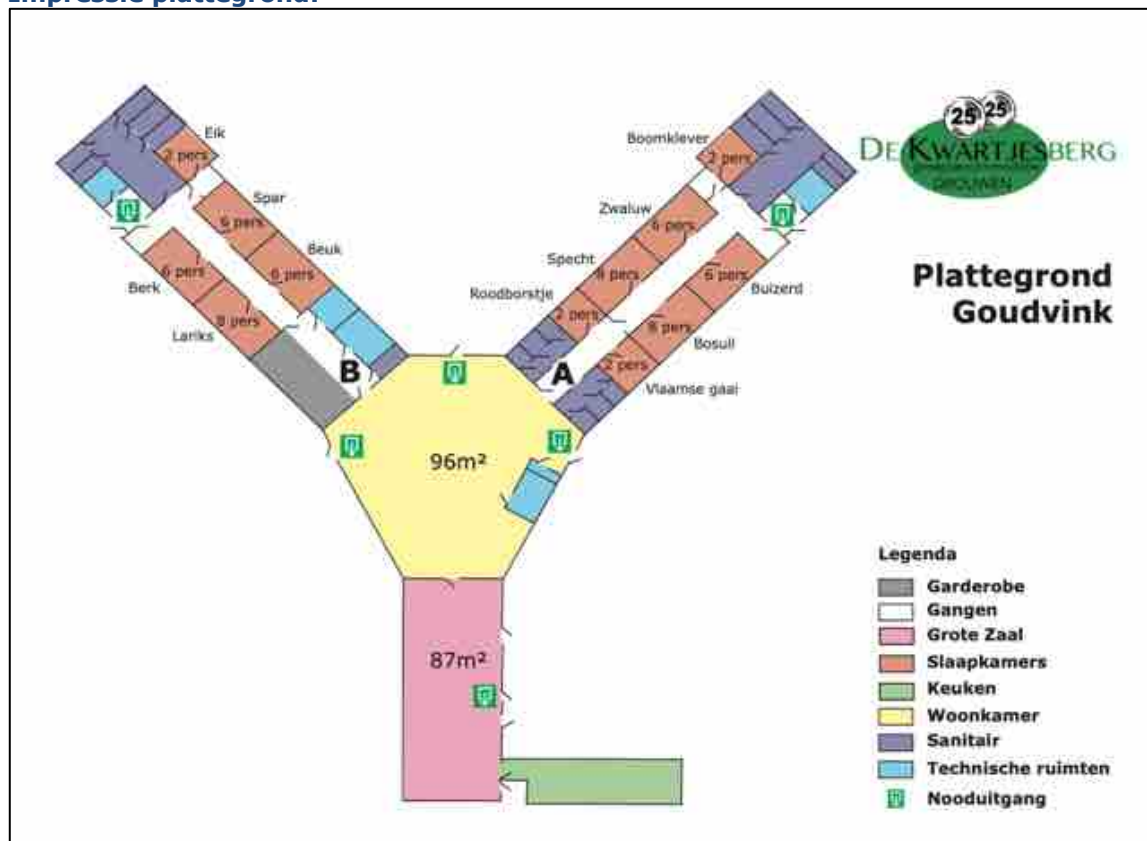
### Impressie opstal (vervolg):



Ligging:	Aangebouwd aan de bedrijfswoning met bedrijfskeuken en gastenverblijf
Functie:	Groepsaccommodatie
Bouwaard muren	Steen
Dakbedekking:	Bitumen
Isolatie:	Dak en gedeeltelijk (2/3) dubbele beglazing
Verwarming:	Centrale verwarming middels radiatoren
Voorzieningen:	Aangesloten op gas, water, elektra, riolering en kabel
Oppervlakte (circa):	400 m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	1958. Het dak is vernieuwd, het asbest is verwijderd
Indeling (gelijkvloers):	Vleugel A (34 bedden): Hal, sanitaire gelegenheden (6 x toilet), 3 x 2-persoonskamer, 2 x 6-persoonskamers, 2 x 8-persoonskamers, een moderne douche- /wasruimte (3 douches, 2 toiletten en 6 wastafels), hal met nooduitgang en technische ruimte.

	<p>Vleugel B (28 bedden): Hal met opslagruimte, nooduitgang en kastruimte, 1 x 2-persoonskamer, 3 x 6-persoonskamers, 1 x 8-persoonskamers, een moderne douche-/wasruimte (3 douches, 2 toiletten en 6 wastafels), hal met nooduitgang en technische ruimte.</p> <p>Vleugel C en centrale hal: Centrale hal (dagverblijf) en eet- en recreatieruimte, met een bedrijfskeuken (eigen verzorging)</p>
Asbest aanwezig:	Nee
Overige bijzonderheden:	Deze accommodatie is gebouwd in een zogenaamde "propellervorm", met in het midden een keurige centrale hal met zitgelegenheid, twee zijvleugels met slaapvertrekken en sanitaire gelegenheden en één zijvleugel met een dagverblijf c.q. recreatie- en eetruimte met eigen keuken (zelfverzorging). Achter deze ruimte bevindt zich de bedrijfswoning (van buitenaf bereikbaar). De accommodatie heeft een eigen entree/oprit

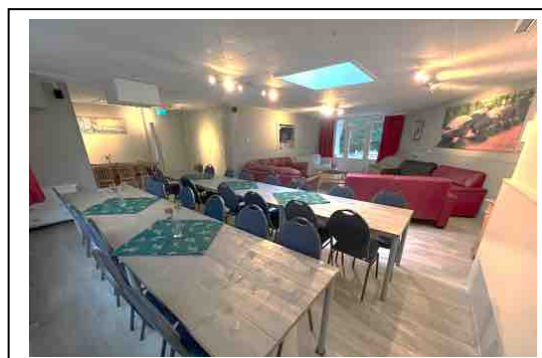
#### Impressie plattegrond:





### 5.3.3. Nadere omschrijving Groepsaccommodatie Koolmees

Impressie opstal:



Impressie opstal (vervolg):



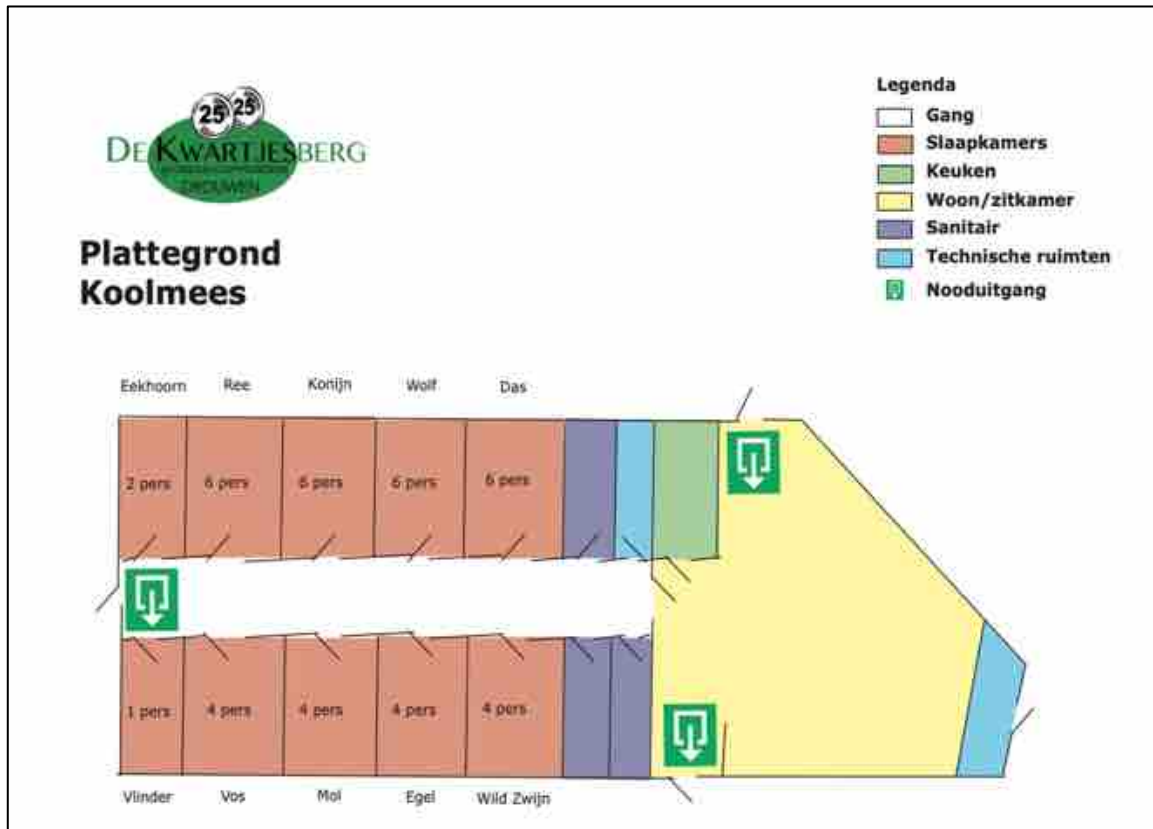
### Impressie opstal (vervolg):



Ligging:	Achter groepsaccommodatie Goudvink (vrijstaand gebouwd)
Functie:	Groepsaccommodatie
Bouwaard muren:	Steen
Dakbedekking:	Bitumen
Isolatie:	Dak, vloer en grotendeels voorzien van dubbel glas
Verwarming:	Centrale verwarming middels radiatoren
Voorzieningen:	Aangesloten op gas, water, elektra, riolering en kabel
Oppervlakte (circa):	300 m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	1960. Het dak is vernieuwd, het asbest is verwijderd
Indeling (gelijkvloers):	Entree, hal, dagverblijf, bedrijfskeuken, sanitaire gelegenheden (deels gemoderniseerd) dames en heren (beiden respectievelijk 2 x toilet en 3 x douche), 1 x 1-persoons, 1 x 2-persoons, 4 x 4-persoonskamers, 4 x 6-persoonskamers en technische ruimten
Asbest aanwezig:	Nee
Overige bijzonderheden:	In totaal 43 bedden. De accommodatie heeft een eigen entree/oprit



**Plattegrond:**



**5.3.4. Nadere omschrijving van de overige opstallen**

Op het terrein bevinden zich verder nog de volgende opstallen:

	<b>Bagageschuur</b>	<b>Blokhut</b>
Functie:	Opslag voor bagage op wisseldagen	Opslag aankleding e.d.
Bouwaard muren:	Stenen spouwmuur	Gepotdekseld hout met isolatie
Dakbedekking:	Bitumen	Bitumen
Isolatie:	Muur, dak en dubbele beglazing	Muur en dak
Voorzieningen:	Aangesloten op elektra en centrale verwarming	Aangesloten op elektra en centrale verwarming
Onderhoudsstaat:	Goed	Goed
Oppervlakte (circa):	20 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	2008	2015
Overige bijzonderheden:	Vrijstaand, nabij Koolmees	Aangebouwd aan de carport bij de bedrijfswoning





**Impressie overige opstallen:**

**5.3.5. Nadere omschrijving van het terrein**

Ten aanzien van de infrastructuur op het terrein geldt:

**Leeftijd:**

Elektra:	2010
Water:	Continu vernieuwingen, laatste vernieuwing in 2017
Riolering:	2014
C.A.I.:	2012
Glasvezel:	2022 (niet in gebruik)
Wifi:	2021 (vernieuwd)

<b>Capaciteit:</b>	Huidige capaciteit voldoende:
Elektra:	Ja
Water:	Ja
Riolering:	Ja
C.A.I.:	Ja
Wifi:	Ja

**Overige infrastructurele voorzieningen:**

Verharding hoofdwegen:	Ja (semi-verhard)
Verharding overige wegen en paden:	Ja (semi-verhard en klinkers)
Verharding terrassen:	Ja (klinkers)
Verharding centraal parkeren:	Ja (semi-verhard en klinkers)
Voldoende parkeerplaatsen:	Ja

Slagboom aanwezig:	Nee
Soort omheining:	Houtwal
Type verlichting op het terrein:	PL lantaarns

Alle opstallen aangesloten op riolering:	Ja
Rioleringssysteem op het terrein:	Niet van toepassing
Komen er nog putten voor afvalwater voor (septictanks):	Nee
Terrein gedraineerd:	Nee

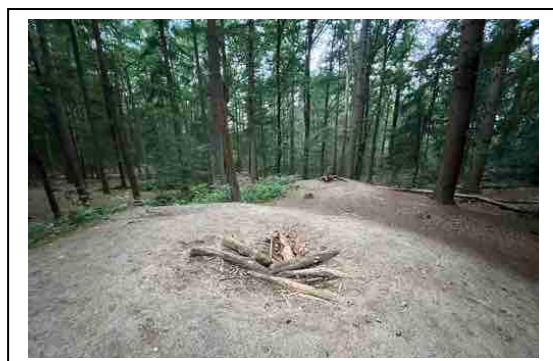


Sprake van wateroverlast:	Nee
Milieustraat aanwezig:	Ja
Propaangastank aanwezig:	Nee

De recreatieve voorzieningen bestaan uit:

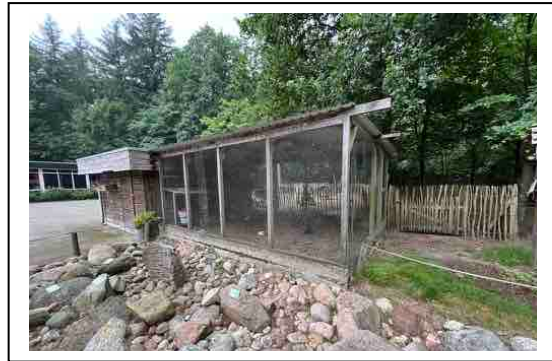
- ✓ Een centrale speeltuin met diverse speelvoorzieningen;
- ✓ Een dierenweide;
- ✓ Een beachvolleybalveld;
- ✓ Basketbalveld;
- ✓ Boerenbosgolf;
- ✓ Klootschieten;
- ✓ Speurtocht;
- ✓ Bosgrond met wandelpad.

#### Impressie terrein:





### Impressie terrein (vervolg):



## 6. 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 aangeboden kadastraal bekend als:

	Gemeente	Sectie	Nummer	Groot	m <sup>2</sup>	Aktenummer	Datum	Bijzonderheden
1	Borger	G	2506	7.063	m <sup>2</sup>	HYP4 52004/70	4-4-2007	Erfpacht
2	Borger	G	2507	7.190	m <sup>2</sup>	HYP4 52004/70	4-4-2007	Erfpacht
3	Borger	G	2521	23.545	m <sup>2</sup>	HYP4 52004/70	4-4-2007	Eigendom
			<b>Totaal</b>	<b>37.798</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			

**Impressie kadastrale kaart:**



Geel: Eigendom

Groen: Erfpacht

Ten aanzien van de eigendomssituatie van perceelnummer **2506** geldt het volgende:

***Eigendom belast met erfpacht:***

Gemeente Borger-Odoorn

Hoofdstraat 50

7875 AD Exloo

Statutaire zetel: Borger-Odoorn

***½ Recht van erfpacht:***

De heer René van Wijk

Gasselterstraat 9

9533 PC Drouwen

Geboren op: 28-04-1957 te 's-Gravenhage

***½ Recht van erfpacht:***

Mevrouw Charlotte Spit

Gasselterstraat 9

9533 PC Drouwen

Geboren op: 18-12-1963 te Vlaardingen

Ten aanzien van de eigendomssituatie van perceel **2507** geldt het volgende:

***Eigendom belast met erfpacht:***

Beheer Lin-dek BV

Gasselterstraat 7

9533 PC Drouwen

Statutaire zetel: Drouwen



<b>½ Recht van erfpacht:</b>	<b>½ Recht van erfpacht:</b>
De heer René van Wijk	Mevrouw Charlotte Spit
Gasselterstraat 9	Gasselterstraat 9
9533 PC Drouwen	9533 PC Drouwen
Geboren op: 28-04-1957 te 's-Gravenhage	Geboren op: 18-12-1963 te Vlaardingen

Ten aanzien van de eigendomssituatie van perceel **2521** geldt het volgende:

<b>½ Eigendom:</b>	<b>½ Eigendom:</b>
De heer René van Wijk	Mevrouw Charlotte Spit
Gasselterstraat 9	Gasselterstraat 9
9533 PC Drouwen	9533 PC Drouwen
Geboren op: 28-04-1957 te 's-Gravenhage	Geboren op: 18-12-1963 te Vlaardingen

### Bijzonderheden eigendomsinformatie

Uit de eigendomsinformatie blijkt het volgende:

- ✓ Beide eigenaren zijn met elkaar gehuwd;
- ✓ De perceelnummers 2506 en 2507 zijn uitgegeven in erfpacht.

Er zijn geen verdere bijzonderheden op de eigendomsinformatie aangetroffen. De eigendomsinformatie is opgenomen in de bijlage.

### Laatste akte(n) van levering

Uit de eigendomsinformatie blijkt dat het recht ten aanzien van het aangeboden ontleend is aan aktenummer:

Aktenummer	Datum
HYP4 52004/70	4-4-2007

Het betreft een akte van levering. Destijds is geleverd:

#### Perceelnummer 2507:

Het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond gelegen te Drouwen, met de rechten van de erfpachter op het, daarop staande vakantiecentrum met bijbehorende beheerderswoning, staande en gelegen aan de Gasselterstraat 9 te Drouwen, kadastraal bekend als gemeente Borger, sectie G, nummer 2507, groot 0.71.90 hectare, waarvan de grondeigenaar is: Beheer Lin-Dek B.V., gevestigd te Drouwen, Gasselterstraat 7 (de buurman). De canon bedraagt 10 gulden (€ 4,54) per jaar, jaarlijks te voldoen bij vooruitbetaling op één januari.

#### Perceelnummer 2506:

Het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond gelegen te Drouwen, met de rechten van de erfpachter op de zich daarop bevindende bebouwing (onderdeel van het vakantiecentrum), kadastraal bekend als gemeente Borger sectie G, nummer 2506, groot 0.70.63 hectare, waarvan de grondeigenaar de gemeente is. De canon bedraagt eveneens 10 gulden (€ 4,54) per jaar, jaarlijks te voldoen bij vooruitbetaling op één januari.



*Perceelnummer 2521*

Een perceel bosgrond.

Uit de laatste akte van levering blijkt dat het geheel op 3 april 2007 verworven is. Verkoper heeft het geheel in gebruik gehad als groepsaccommodatie en beheerderswoning. In de akte staat vermeld dat koper ermee bekend is dat er asbest aanwezig is (plaatmateriaal in de gevels). Volgens opgave van de verkoper is dit na de aankoop verwijderd.

Verder blijkt onder andere uit de erfpachtbepalingen dat:

- ✓ In de akte van uitgifte in erfpacht (d.d. 3 mei 1957) vermeld stond dat erfpachter verplicht is om op het perceel en/of daaraan grenzend perceel een "vacantiehuis met aanhorigheden" te stichten en als zodanig te exploiteren;
- ✓ Het de erfpachter verboden is om een hotel-, café-, of restaurantbedrijf uit te oefenen, anders dan ten behoeve van het "vacantiehuis". Aan de opstallen mag geen "volledige vergunning of verlof A (verkoop zwak alcoholische dranken) worden verbonden, noch mogen deze daarin of op het perceel dranken in voorraad worden gehouden of verkocht);
- ✓ Het gedeelte dat niet gebruikt wordt voor het "vacantiehuis" en de daarbij aan te leggen tuinen, beplantingen, speel- en sportterreinen en verdere aanhorigheden, als bosterrein in stand gehouden en onderhouden moet worden;
- ✓ Het houtgewas dat gewonnen wordt op het perceel door kapping, uitdunning of anderszins, in principe ten bate van de bloot-eigenaar komt;
- ✓ Indien het geheel te niet gedaan wordt door brand of andere toevallen, dient het binnen vijf jaar herbouwd te worden;
- ✓ Er erfdiensbaarheden van weg zijn gevestigd ten behoeve van, en ten laste van het getaxeerde. Volgens opgave van de verkoper zijn er geen derden die gebruik maken van de in eigendom zijnde of in erfpacht uitgegeven gronden. De entree (toegangsweg) vindt plaats via perceelnummer 2517<sup>4</sup>. Een gedeelte van deze toegangsweg is voor de helft uitgegeven in erfpacht (de scheiding loopt ongeveer door het midden van de weg). De erfpachter onderhoudt de toegangsweg.

De laatste akte van levering is opgenomen in de bijlage.

---

<sup>4</sup> Eigendom: WMD Drinkwater B.V., het betreft voornamelijk bosgrond, totaal groot: 17.49.82 hectare.



## 7. Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat beschrijft hoe de grond en opstallen in een gemeente mogen worden gebruikt en wat de bouwmogelijkheden zijn. Een bestemmingsplan beoogt de ruimte te beheren en wordt gebruikt om gebieden te ontwikkelen. Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting op het plan, een plankaart waarop de precieze bestemming per gebied is aangegeven (bijvoorbeeld wonen, verblijfsrecreatie etc.) en voorschriften waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn uitgewerkt. Ten aanzien van het aangeboden is het onderstaande van toepassing.

Het geheel wordt juridisch-planologisch geregeld in twee bestemmingsplannen.

### *Perceelnummers 2506 en 2507:*

Ten aanzien van deze twee in erfpacht uitgegeven percelen grond geldt het bestemmingsplan: "Het Drouwenerzand", vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Borger-Odoorn op 22 februari 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe op 4 september 2001.

Op grond van de bestemmingsplankaart heeft het grootste gedeelte van de in erfpacht uitgegeven gronden de bestemming "vakantieaccommodatie" (artikel 5 van de voorschriften). Een klein gedeelte heeft de bestemming bos (artikel 8) en opgaande beplanting (artikel 7).

Op grond van artikel 5 van de bestemmingsplanvoorschriften geldt ten aanzien van het groepsverblijf:

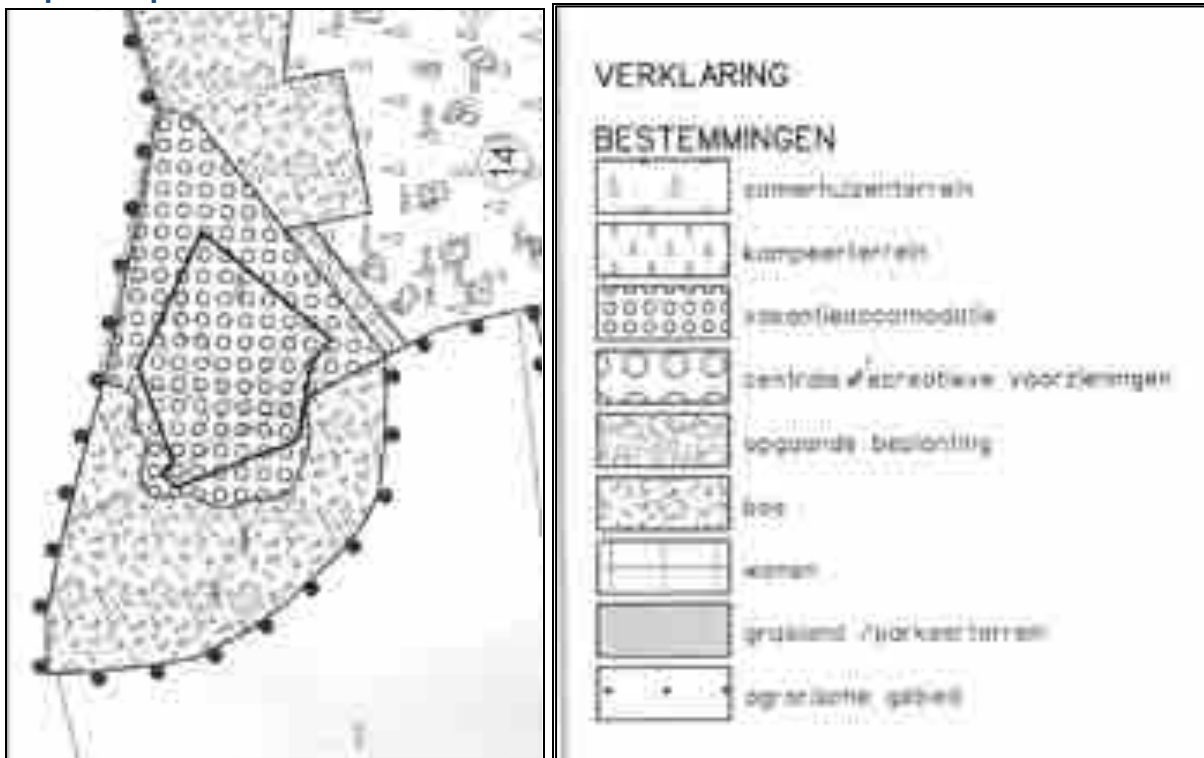
- Voorzieningen ten behoeve van 112 slaapplekken voor recreatief nachtverblijf in groepsverband en een bedrijfswoning;
- Speel en groenvoorzieningen;
- Verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- Openbare nutsvoorzieningen.

Opgemerkt dient te worden dat de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden en dat de bouwhoogte maximaal 8 meter bedraagt.





**Impressie plankaart:**



**Perceelnummer 2521**

De in eigendom zijnde grond heeft de bestemming "Natuur -2", waarbinnen extensieve dagrecreatie is toegestaan. Van toepassing is het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 29 november 2018. Er gelden de volgende dubbelbestemmingen:

- ✓ Waarde Archeologie 4;
- ✓ Waarde-Landschap en cultuurhistorie;
- ✓ Waarde- Nationaal Landschap.

En de volgende gebiedsaanduidingen:

- ✓ Milieuzone grondwaterbeschermingsgebied<sup>5</sup>;
- ✓ Milieuzone hydrologie<sup>6</sup>;

Een kopie van de bestemmingsplankaarten alsmede de -voorschriften is opgenomen in de bijlage. Het bestemmingsplan is digitaal te raadplegen via de website: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

<sup>5</sup> De gronden ter plaatse van de aanduiding '[Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied](#)' zijn aangewezen voor de bescherming van het grondwater met het oog op de winning van grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

<sup>6</sup> De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - hydrologie' zijn aangewezen voor het herstel, het behoud en de ontwikkeling van de hydrologische waarden van het Natura 2000-gebied Drouwenerzand. Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen: grondbewerkingen dieper dan 0,4 m, zoals diepplougen en het aanbrengen van drainage; het wijzigen van het greppel- en slotenpatroon.

**Impressie plankaart:**



## 8. Vergunningen en overige relevante zaken

Recreatieondernemers krijgen te maken met diverse vergunningen. Om één en ander te vergemakkelijken is in 2010 de omgevingsvergunning ingevoerd. Onder de omgevingsvergunning vallen circa 25 andere vergunningen, waaronder de bouwvergunning en de hier nader te noemen milieuvergunning en gebruiksvergunning. Van belang bij recreatiebedrijven is dat ondernemers onder andere te maken krijgen met de volgende wet- en regelgeving:

1. Waterkwaliteit en controle zwemwater;
2. Risico-inventarisatie voor voedingsmiddelen;
3. Schenken van alcoholische dranken;
4. Brandveiligheid;
5. Milieu;
6. Speeltoestellen en speelautomaten.

Verkoper heeft verklaard dat:

- ✓ Ter preventie van de legionellabesmetting een beheersplan opgesteld is, er een risicoanalyse uitgevoerd wordt en dat daarnaast periodieke metingen worden verricht;
- ✓ Het bedrijf voldoet aan de voorschriften van de brandweer en er worden periodieke controles uitgevoerd door het bevoegde gezag. In de groepsaccommodaties bevinden zich de benodigde brandmeldinstallaties (doormelding eventueel mogelijk);



- ✓ De bedrijfskeuken beschikt over een hygiënecode en dat er volgens deze code gewerkt wordt (HACCP);
- ✓ De elektrotechnische installaties in de groepsaccommodaties en appartementen *niet* gekeurd zijn volgens NEN-1010 of NEN 3140<sup>7</sup> (verplicht i.v.m. de verzekering). In overleg met de assuradeur bleek dit niet benodigd voor de verkoper;
- ✓ De speel- en attractietoestellen aan de veiligheidseisen van het Warenwetbesluit attractie- en speeltoestellen (WAS) voldoen;
- ✓ Het recreatiebedrijf te exploiteren volgens de door de overheid gestelde eisen.

## 9. Bodemonderzoek

Door de makelaar is de website [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl) geraadpleegd. Via deze website krijgt men inzicht in de bij de overheid bekende gegevens. Ook ziet men waar vroeger (bedrijfs-) activiteiten hebben plaatsgevonden die extra aandacht verdienen omdat ze de bodemkwaliteit beïnvloeden kunnen hebben<sup>8</sup>.

Er is ten aanzien van het aangeboden bedrijf *geen* informatie bekend bij het bodemloket.

Verkoper is *niet* bekend met feiten, onder meer op grond van:

- eigen deskundigheid;
- het gebruik van het registergoed of anderszins;

die er op wijzen dat het tot het verkochte behorende grond enige verontreiniging met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen bevat die ten nadele strekt van het huidige gebruik, of die heeft geleid of die ingevolge de thans geldende milieuregelingen en verordeningen zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de tot het verkochte behorende grond, dan wel tot het nemen van andere maatregelen of waardoor het aannemelijk is dat deze verontreiniging ongedaan gemaakt moet worden.

### Tenslotte:

*Door de makelaar wordt nadrukkelijk geadviseerd om altijd en vroegtijdig bij een voorgenomen transactie (zowel huur, erfpacht als koop), hypothecaire inschrijving, vestiging van een beperkt zakelijk recht plaatsvindt en/of andere vormen van overeenkomst, een (aanvullend) bodemonderzoek te laten uitvoeren. Ook dienen er dan duidelijke afspraken te worden gemaakt omtrent eventuele aansprakelijkheden.*

---

<sup>7</sup> Het grootste verschil tussen NEN 1010 en NEN 3140 heeft te maken met Arboregels. De NEN 3140 is specifiek gericht op de bedrijfsvoering, terwijl de NEN 1010 ook voor woningen geldt.

<sup>8</sup> Als er overigens geen melding van een (negatief) milieuaspect is gedaan, betekent dit niet automatisch dat er geen vervuiling aanwezig is. Indien er wel melding van een (negatief) milieuaspect is gemaakt, betekent dit niet per se dat de genoemde vervuiling (nog) aanwezig hoeft te zijn. Het bodemloket legt alleen vast wat aangeleverd wordt door het bevoegd gezag (gemeenten, provincies en grote steden).



## 10. Natuurbeschermingsrichtlijnen

Op het aangeboden bevinden zich gronden die vallen binnen de natuurbeschermingsrichtlijnen.

Type	Binnen straal 3 km	Gehele terrein
Nationale landschappen		X
Natura-2000 gebieden	X	
Natuurnetwerk Nederland (EHS)		X

Eén en ander is hierna weergegeven<sup>9</sup>.

### Kaarten natuurbeschermingsrichtlijnen:



<sup>9</sup> De betreffende informatie is afkomstig van de website: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>.



Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de mogelijkheden en belemmeringen op basis van de natuurbeschermingsrichtlijnen. Deze zijn niet van invloed op het huidige gebruik. Wanneer de bestemming of het gebruik gewijzigd wordt, dan hebben de richtlijnen daar mogelijk invloed op. Bij een wijziging van het bestemmingsplan, dan wel de verlening van een Omgevingsvergunning bouwen kan de huidige stikstof problematiek een rol spelen. Mocht blijken dat er een omgevingsvergunning verleend dient te worden, dan kan die geweigerd worden in verband met de stikstof depositie, dan wel dienen er aanvullende maatregelen getroffen te worden.

## 11. Gebruik

Het recreatiebedrijf wordt in eigendom geëxploiteerd. Er worden geen bedrijfsdelen verhuurd aan derden.

## 12. Personeel

Er hoeven geen personeelsleden overgenomen worden.

## 13. Overdracht (o.a. inventaris en voorraad)

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. Zaken uit de privésfeer van de huidige exploitant blijven buiten de opdracht tot verkoop. Een inventarislijst kan bij serieuze belangstelling verstrekt worden.

Op de datum van feitelijke levering zal er een verrekening van opbrengsten en kosten plaatsvinden. Dit van de voorraden, van de bedrijfsinkomsten en de bedrijfsuitgaven. In verband met de overdracht going concern dienen lopende overeenkomsten, contracten, lidmaatschappen en dergelijke te worden overgenomen.





De op de datum van het notarieel transport in het bedrijf eventuele aanwezige goederenvoorraad, met uitzondering van bederfelijke waren voorzien van een uiterste verkoopdatum en incurante non-food artikelen, zal door verkoper aan koper tegen inkoopprijs worden overgedragen. Alle voorraden worden gewaardeerd aan de hand van de inkoopfacturen welke door verkoper overlegd zullen worden.

Verkoper zal zich tot 1 maand na de eigendomsoverdracht inspannen om de feitelijke overgang van de onderneming in alle opzichten zo goed mogelijk te laten verlopen en de koper te begeleiden.

## **14. Omzetcijfers**

Omzetcijfers zijn beschikbaar en worden in een latere fase aan serieuze gegadigden desgevraagd verstrekt.

## **15. Financierbaarheid**

Van belang is dat de financiering van dit type onroerend goed een lastige zaak is. Banken beoordelen de investeringen in deze sector namelijk als risicovol. Het betreft immers niet alleen onroerend goed (grond, bedrijfsopstallen en bedrijfswoning), dat gefinancierd moet worden, maar een (gehele) onderneming inclusief bedrijfsinventarissen, intellectuele eigendommen en goodwill.

Banken zijn over het algemeen bereid om tot ongeveer 60% van de marktwaarde te financieren. Het resterende bedrag (ongeveer 40% van de aankoopsom) dient dan ook contant beschikbaar te zijn in de vorm van eigen vermogen (solvabiliteitseis).

## **16. Geheimhouding**

Door bemiddeling van Recratief Bedrijfsmakelaars B.V. ontvangt u zowel mondeling als schriftelijk informatie over te koop staande ondernemingen, waarvan de voorgenomen verkoop doorgaans vertrouwelijk is. Bij het verstrekken van de informatie wordt ervan uitgegaan dat:

1. U ervan op de hoogte bent dat het gaat om vertrouwelijke informatie, die alleen gebruikt mag worden voor de aankoop van het aangeboden;
2. U gerechtigd bent om de verstrekte informatie te delen met personen binnen uw organisatie of de door u ingeschakelde adviseurs, mits deze derden een soortgelijke geheimhoudingsplicht tegenover u hebben;
3. Wanneer blijkt dat u onzorgvuldig bent omgegaan met deze vertrouwelijke informatie, kunnen er gerechtelijke stappen worden genomen;
4. Deze geheimhoudingsverklaring geldt voor onbepaalde tijd, tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen.



*Tenslotte:*

*Deze geheimhoudingsverklaring heeft geen betrekking op informatie die algemeen bekend is of mag worden verondersteld, of aan u op een niet vertrouwelijke wijze is medegedeeld.*

## 17. Energielabel

Bij verkoop, verhuur of oplevering van (utiliteits-) gebouwen is sinds 1 januari 2008 een geldig energielabel verplicht. In de wet is een maximale hoogte voor een bestuurlijke boete opgenomen als niet is voldaan aan deze verplichting. Deze boete is voor rechtspersonen € 20.250,- en voor natuurlijke personen € 405,-. De handhaving is in handen van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).

Een energielabel laat de energieprestatie van een gebouw zien en welke energiebesparende maatregelen mogelijk zijn. De labelklasse loopt van A (weinig besparingsmogelijkheden) naar G (nog veel besparingsmogelijkheden). Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig

Niet alle gebouwen hoeven een energielabel hebben. Zo hoeven bijvoorbeeld Monumenten, alleenstaande gebouwen < 50 m<sup>2</sup>, tijdelijke gebouwen, gebouwen waar geen energie gebruikt wordt (bijvoorbeeld een trekkershut) of een sanitairgebouw op een camping niet gelabeld te worden. Overigens kan voor een gebouw alleen een energielabel worden aangevraagd als het is geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

Verkoper heeft een energielabel aangevraagd. Het energielabel zal op aanvraag beschikbaar gesteld worden.

## 18. Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Het aangeboden staat volgens de BAG bekend als:

<b>Straat:</b>	<b>Huisnummer:</b>	<b>Pand ID-Nummer:</b>	<b>Soort object:</b>
Gasselterstraat	9	1681100000016528	Logiesfunctie

Er zijn *geen* andere huisnummers aan het aangeboden object toegekend.

## 19. Voorbehouden

Deze verkoopinformatie is bedoeld om gegadigden een algemene indruk te geven. Het doel is dan ook het geven van een globale indruk van de omvang, de toestand, de sfeer van de hoofdzaken van het aangeboden en de planologische zaken, vergunningen en controles. De genoemde aantallen, onderhoudstoestanden, capaciteiten, etc. zijn hetzij schriftelijk, hetzij mondeling verstrekt: er heeft geen exacte telling of controle plaatsgevonden.

Deze projectinformatie mag niet worden beschouwd als aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verkoper.





Alle gegevens zijn met zorg samengesteld. De in deze verkoopbrochure genoemde maten zijn ter indicatie. Voor de juistheid ervan kan geen aansprakelijkheid worden aanvaard.

Opdrachtgever heeft uitdrukkelijk bepaald dat alle overdrachten van rechten en plichten met betrekking tot derden onder voorbehoud zijn. Tijdens het verkoopproces kunnen planologische zaken, vergunningen etc. wijzigen. Of het, door de potentiële koper, beoogde gebruik binnen het bestemmingsplan valt dient door de koper zelf bij de bevoegde instantie te worden gecontroleerd. Dit geldt eveneens ten aanzien van de eventueel benodigde vergunningen en controles, c.q. eventueel uit te voeren bodemonderzoeken. Het verkrijgen van de benodigde toestemming(en) en/of vergunning(en) van overheidswege, dient door koper zelf en voor eigen rekening te geschieden.

## **20. Zekerheidstelling**

In verband met de zekerheidsstelling wordt een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom verlangd, te storten bij de notaris, zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst.

## **21. Bijlagen**

- Bijlage 1. Beschikbare plattegronden
- Bijlage 2. Eigendomsinformatie
- Bijlage 3. Laatste akte van levering
- Bijlage 4. Bestemmingsplanvoorschriften

### **Afzonderlijk opvraagbaar bij de makelaar:**

- Bijlage 5. Energielabel
- Bijlage 6. Inventarislijst
- Bijlage 7. Winst- en verliescijfers

