



Informatiememorandum van  
**Kerkweg 18**  
te Kerkwerve  
(de voormalige Camping 't Wekken)



## Deel I Algemeen

## Deel II Omschrijving

1.	Algemeen	4
2.	Vraagprijs en verkoopprocedure	4
1.	Ligging	10
2.	Privaatrechtelijke aspecten	11
3.	Publiekrechtelijke aspecten	13
4.	Omschrijving van het object	27
5.	Diversen	34
6.	Aansprakelijkheid	35

Informatiememorandum van  
**Kerkweg 18**  
te Kerkwerve  
(de voormalige Camping 't Wekken)

Maas recreatie bedrijfsmakelaardij  
Klaas van Erp MRICS RTgzv  
Bruistensingel 130  
5232 AC 's-Hertogenbosch  
Tel: (073) 640 88 88  
E-mail: [erp@maasrbm.nl](mailto:erp@maasrbm.nl)



## 1. Algemeen

Maas recreatie bedrijfsmakelaardij is door de verkoper exclusief aangesteld om de verkoop van de materiële vaste activa van de Kerkweg 18 te Kerkwerve (voormalige Camping 't Wekken) te verzorgen. Derhalve wordt in dit informatiememorandum ter verkoop aangeboden, alle materiële vaste activa toebehorende aan de Kerkweg 18 te Kerkwerve. Het samenstel van alle materiële vaste activa zal hierna ook worden aangeduid als het object of de voormalige camping.



## 2. Vraagprijs en verkoopprocedure

*De vraagprijs voor de materiële vaste activa bedraagt: € 950.000,= kosten koper.*

### Informatie

De informatie die verstrekt wordt zal bestaan uit onderhavig informatiememorandum en de bijbehorende stukken in het bidbook, een en ander onder voorbehoud van wijzigingen door verkoper.

Indien u interesse heeft in mogelijke aankoop van het onderhavige object verzoeken wij u uw interesse kenbaar te maken bij:

Maas recreatie bedrijfsmakelaardij

Klaas van Erp MRICS RTgzv

Bruistensingel 130

5232 AC 's-Hertogenbosch

Tel: 073-640 88 88

E-mail: [erp@maasrbm.nl](mailto:erp@maasrbm.nl)



### Bezichtiging

Bezichtigingen kunnen plaatsvinden samen met de makelaar en de verkoper. Vriendelijk verzoeken wij u om vooraf kenbaar te maken dat u wilt komen bezichtigen.

### Bieding

Biedingen dienen schriftelijk te geschieden (mail, fax of post).

De bieding dient het volgende te omvatten:

- een contante bieding in euro's;
- een aanvaardingsdatum;
- de identiteit van de persoon of de aandeelhouders van de organisatie die de bieding uitbrengt;
- een goedheidsverklaring van de bank danwel 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 tijdige 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.

Op basis van uw bieding zal verkoper een besluit nemen hoe daarop te reageren (akkoord, afwijzen, tegenvoorstel). Er zal nimmer sprake zijn van een precontractuele verbintenis.

### Contracten en levering

Met die bieder waarmee de verkoop zal worden gesloten zal een schriftelijke koopovereenkomst worden gesloten. De koopovereenkomst zal worden opgesteld door de verkoper en zijn adviseurs. De materiële vaste activa worden verkocht en overgedragen in de staat waarin en ter plaatse waar zij zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevindt.

### Waarborgsom/ Bankgarantie

- in verband met de zekerheidsstelling wordt een bankgarantie of waarborgsom, ter grootte van 10% van de koopsom van de materiële vaste activa, afgegeven of gestort door de koper bij de notaris;
- een bankgarantie of waarborgsom zal zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen drie weken na het tekenen van de koopovereenkomst/ intentieverklaring, worden afgegeven of gestort;
- indien er spraken is van ontbindende voorwaarden van de zijde van koper, dan zal de bankgarantie of waarborgsom zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen drie weken na het vervallen van de ontbindende voorwaarden worden afgegeven of gestort.

Koper krijgt onder andere de mogelijkheid tot het uitvoeren van de volgende onderzoeken:

- een bouw- en installatietechnisch onderzoek
- een verkennend bodemonderzoek



- een asbestinventarisatie
- een privaats- en publiekrechtelijk onderzoek

Indien koper deze onderzoeken niet uitvoert, danwel na verricht onderzoek geen gebruik maakt van de mogelijk opgenomen ontbindingsmogelijkhe(i)d(en) dan vrijwaart hij verkoper voor mogelijke gebreken en/of verontreinigingen.

### Of nader te noemen meester

In de koopovereenkomst of de intentieverklaring kan worden opgenomen dat koper uiteindelijk koopt voor een nader te noemen meester. De volgende zaken zijn daarbij van belang:

- verkoper zal schriftelijk zijn akkoord geven voor de nader te noemen meester, verkoper kan de nader te noemen meester ten alle tijden weigeren;
- de nader te noemen meester dient een (rechts)persoon te zijn die direct gelieerd is aan de koper. Verkoper werkt niet mee aan een ABC transactie;
- koper zal verkoper tijdig een verzoek doen iz. de nader te noemen meester, vergezeld gaand met:
  - de reden van koper voor de nader te noemen meester;
  - de achtergrond informatie over de nader te noemen meester;
- de nader te noemen meester dient te goeder naam en faam bekend te staan en van een onbesproken gedrag te zijn;
- indien uiteindelijk door een nadere meester wordt gekocht, dan blijft de genoemde koper uit de koopovereenkomst of de intentieverklaring aansprakelijk voor de nakoming en verplichtingen die voortvloeien uit de koopovereenkomst of de intentieverklaring tot het moment dat het gekochte aan de eventueel nader te noemen meester is geleverd en de volledige koopsom door verkoper is ontvangen en verkoper daar zonder voorwaarden over kan beschikken.

### Herkomst geld

In het kader van de WWFT (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren terrorisme) dient er inzage verstrekt te worden in de herkomst van het eigen geld. In het bidboek is een verklaring opgenomen die door de koper ingevuld dient te worden.

### Betaling en kosten

Betaling van de koopsom dient plaats te vinden bij de notaris op datum van de overdracht. Alle kosten welke betrekking hebben op de overdracht en levering zijn voor rekening van de koper.



### Overdracht going concern en bedrijfsinventaris

De overdracht van het aangeboden object geschiedt vrij van huur of gebruik. Het object is sinds 1 november 2023 niet meer in exploitatie. Het object is deels voorzien van beperkte bedrijfsmiddelen en bedrijfsinventaris (o.a. 3 stacaravans). Er zijn geen lopende overeenkomsten, contracten, lidmaatschappen en dergelijke die overgenomen dienen te worden

Er vindt enkel verrekening plaats van de zakelijke lasten voor eigendom en gebruik.

### BTW (n.v.t. bij levering van aandelen)

De overdracht van een (zelfstandig deel van een) onderneming is te kwalificeren als een overgang van een algemeenheid van goederen. De overdracht vormt daarmee géén levering in de zin van de Wet op de Omzetbelasting (Wet OB), waardoor geen omzetbelasting is verschuldigd. Deze regel is opgenomen in artikel 37D van de Wet op de Omzetbelasting 1968. Indien de Inspecteur van de Belastingdienst echter van oordeel is dat er wel omzetbelasting verschuldigd is, dan zal de koopsom worden verhoogd met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, te betalen door de koper.

### Kosten en uitgaven

Het zal voor zich spreken dat uw kosten en uitgaven (daaronder begrepen kosten van adviseurs) gedurende alle fasen van het verkoopproces voor uw eigen rekening komen.

### Toepasselijk recht en jurisdictie

Op het verkoopproces, daaronder begrepen deze vrijblijvende aanbieding en het bidboek, is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen voortvloeiende uit of samenhangende met het verkoopproces zullen bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

### Correspondentie

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

### Tot slot

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





Wij wijzen u er op dat verkoper gedurende alle stadia van het verkoopproces het recht voorbehoudt om geheel ter vrije discretie en 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 voor welke reden dan ook.

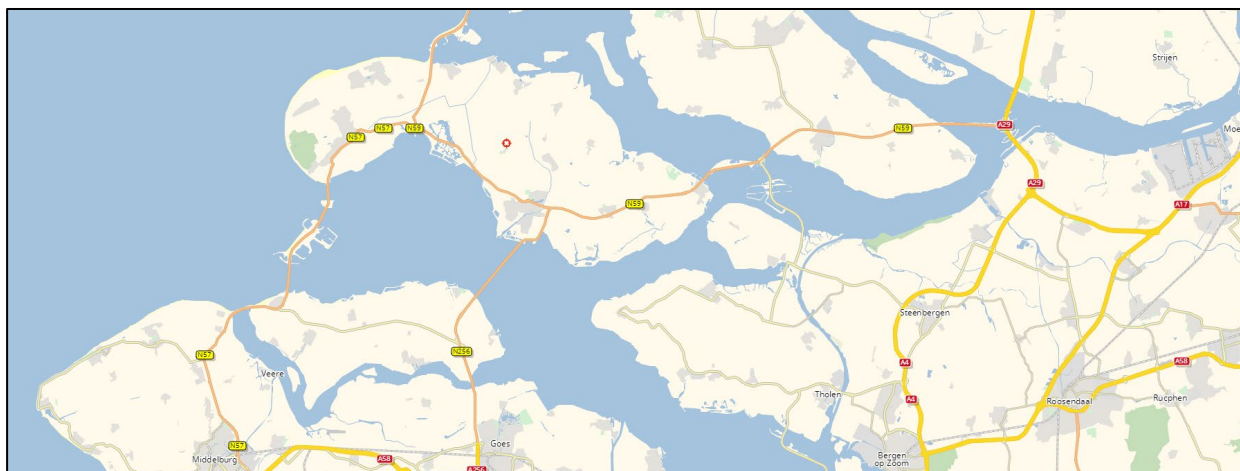
### 1. Ligging

Onderhavig object is gelegen aan de Kerkweg 18 in Kerkwerve. Kerkwerve is een dorp in de gemeente Schouwen-Duiveland, in de Nederlandse provincie Zeeland.

Het eiland Schouwen-Duiveland heeft een tweetal vaste verbindingen naar Goeree-Overflakkee, via de Brouwersdam en de Grevelingendam. En met Noord-Beveland via de Oosterscheldekering en de Zeelandbrug. Op de westpunt is een duingebied (de 'Kop van Schouwen'). Het eiland is erg in trek bij toeristen.



Onderhavig object is gelegen aan de rand van de bebouwd kom van Kerkwerve en centraal op het eiland Schouwen-Duiveland gelegen, dus strategisch gunstig ten opzichte van allerlei recreatieve voorzieningen (het strand, de Grevelingen, de Oosterschelde, etc.) alsmede plaatsen zoals Brouwershaven, Bruinisse, Burgh-Haamstede, Zierikzee, etc.



## 2. Privaatrechtelijke aspecten

Onder de paragraaf privaatrechtelijke aspecten worden onder andere de volgende onderdelen behandeld:

- Eigendom en kadastrale bekendheid

### 2.1 Eigendom en kadastrale bekendheid

Het object is kadastraal bekend gemeente Schouwen–Duiveland, sectie C, nummers:

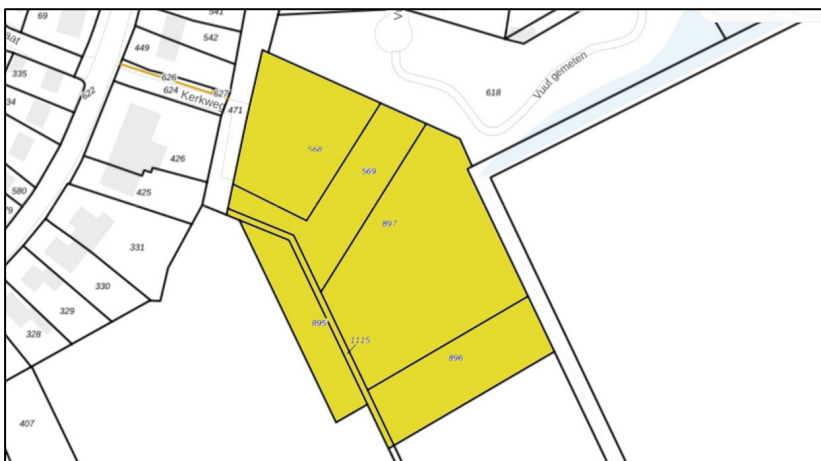
568,	ter grootte van	00.20.00 ha. (woning met schuur))
569,	ter grootte van	00.14.75 ha. (camping)

sectie H, nummers:

895,	ter grootte van	00.10.25 ha (camping)
896,	ter grootte van	00.15.85 ha. (camping)
897,	ter grootte van	00.41.30 ha. (camping)
1115,	ter grootte van	<u>00.02.67 ha. (camping)</u>
	totaal derhalve	01.04.82 ha.

Het eigendom van de percelen rust bij de besloten vennootschap ‘Zeeuwse Parken B.V.’ (KvKnr. 91395232).

#### Kadastrale kaart



De kadastrale uittreksels alsmede de laatste akte van levering zijn opgenomen in het bidboek.





***Notabene***

***Ten aanzien van de privaatrechtelijke aspecten dient opgemerkt te worden dat de geïnteresseerde deze stukken goed dient te bestuderen en te rechercheren, zie onder ander het bidbook. De makelaar heeft de stukken met de grootst mogelijke zorgvuldigheid verzameld en verwerkt, echter hier kunnen geen rechten aan worden ontleend!***

### 3. Publiekrechtelijke aspecten

Onder de paragraaf publiekrechtelijke aspecten worden onder andere de volgende onderdelen behandeld:

- Het bestemmingsplan
- Nota recreatiebeleid
- Brandveiligheid
- Milieuwetgeving
- Legionella
- Warenwetbesluit Attractie- en Speeltoestellen
- Natuur en landschap
- Energielabel
- Bodemgesteldheid
- Asbest

#### 3.1 Het bestemmingsplan

Via Ruimtelijkeplannen.nl en/of via de website van de gemeente heeft de makelaar het bestemmingsplan opgevraagd. De makelaar sluit elke aansprakelijkheid uit voor fouten en onjuistheden in de publicaties door Ruimtelijkeplannen.nl en/of de website van de gemeente.

Op de onderliggende gronden is het bestemmingsplan “Kerkwerve, Noordwelle, Ellemeet, Serooskerke en Scharendijke” van de gemeente Schouwen-Duiveland van toepassing. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 februari 2017 en is onherroepelijk van kracht.

Ten aanzien van de onderhavige gronden zijn diverse zaken van toepassing of deels van toepassing. Er is namelijk sprake van een tweetal enkelbestemming, meerdere dubbelbestemmingen, meerdere functieaanduidingen, een bouwvlak en meerdere gebiedsaanduidingen.

Hieronder volgt een beschrijving welke met name gericht is op het toegestane gebruik conform de enkelbestemming Wonen en Recreatie – Kampeerterrein. Ten aanzien van de overige zaken wordt volstaan met een summiere beschrijving in onderstaande opsomming. De makelaar verwijst naar de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).



Overzicht enkelbestemmingen:

- Wonen;
- Recreatie – Kampeerterrein;
- Groen – Landschappelijk.

### **Wonen**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in woningen;
- b. hierbij horende ondergeschikte voorzieningen, zoals voet- en fietspaden, inritten, parkeervoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en tuinen.

Er zijn diverse bouwregels e.d. opgenomen.

### **Recreatie – Kampeerterrein**

De voor 'Recreatie – Kampeerterrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatief nachtverblijf in kampeermiddelen;
- b. hierbij horende voorzieningen zoals speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, wegen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

### **Bouwregels**

#### **Toelaatbare bebouwing**

Op deze gronden zijn uitsluitend ten dienste van de bestemming bouwwerken geen gebouw zijnde en de volgende gebouwen toegestaan: kampeermiddelen, bijbehorende bouwwerken en sanitairgebouwen.

Conform de aanduiding op de plankaart mogen aanwezig zijn niet permanente standplaatsen van tenminste 100m<sup>2</sup>, maximaal 15 permanente standplaatsen van tenminste 150m<sup>2</sup> met een stacaravan van maximaal 55m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van 3,5m alsmede maximaal 5 recreatiewoningen.

Een bedrijfsmatige exploitatie eis is conform het bestemmingsplan van toepassing.

### **Groen – Landschappelijk**

De voor 'Groen – Landschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. landschappelijke inpassing door opgaande beplanting van recreatieterreinen of bedrijventerreinen;
- b. hierbij horende ondergeschikte voorzieningen zoals waterpartijen, taluds, oevers, nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.



Er zijn diverse bouwregels e.d. opgenomen.

### Plankaart



Voor nadere gegevens wordt verwezen naar [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en het bidbook.



### 3.2 Nota recreatiebeleid

Door de gemeente Schouwen–Duiveland is in juni 2023 een nota Recreatiebeleid vastgesteld.

[https://www.schouwen-duiveland.nl/fileadmin/Schouwen-Duiveland/Pdf/Beleidsstukken/Recreatie\\_en\\_economie/nota\\_recreatiebeleid\\_PDF-A.pdf](https://www.schouwen-duiveland.nl/fileadmin/Schouwen-Duiveland/Pdf/Beleidsstukken/Recreatie_en_economie/nota_recreatiebeleid_PDF-A.pdf)

Deze nota is ook opgenomen in het bidbook.

Enkele van belang zijnde zaken conform opgaaf van opdrachtgever:

#### 1.2.2 Permanent

- Een permanente standplaats is minimaal 150 m<sup>2</sup> groot.
- Gebouwen van maximaal 55 m<sup>2</sup> zijn toegestaan op permanente standplaatsen.
- Gebouwen van maximaal 75 m<sup>2</sup> zijn onder voorwaarden toegestaan op permanente standplaatsen.
- Kampeermiddelen en gebouwen mogen gedurende het hele jaar blijven staan en gebruikt worden

#### 1.3.1 Gebouw voor recreatief nachtverblijf tot 55 m<sup>2</sup>

Een gebouw voor recreatief nachtverblijf tot 55 m<sup>2</sup> staan we onder de volgende voorwaarden toe:

- Naar aard en constructie als 1 geheel verplaatsbaar.
- Niet aard- en nagelvast(1) verbonden met de ondergrond.
- Geen bouwlaag onder het maaiveld toegestaan.
- Geen dakterras toegestaan.
- Maximaal 5 meter hoog gemeten vanaf het omliggende maaiveld.
- Maximaal 2 bouwlagen gemeten vanaf het omliggende maaiveld.
- Maximaal 275 m<sup>3</sup> (55 m<sup>2</sup> x 5 meter) inhoud.
- Overstekken groter dan 50 centimeter moeten worden meegerekend in de maximale oppervlaktemaat.

Tuinhuis:

De genoemde maximale oppervlakte van 55 m<sup>2</sup> en maximale inhoud van 275 m<sup>3</sup> is exclusief een eventueel bijgebouw van maximaal 13 m<sup>2</sup>, waarbij geldt dat een bijgebouw maximaal 3,5 meter hoog mag zijn en niet uit meerdere bouwlagen mag bestaan.



### 1.3.2 Gebouw voor recreatief nachtverblijf tot 75 m<sup>2</sup>

Gebouwen van maximaal 75 m<sup>2</sup> zijn onder voorwaarden toegestaan op permanente standplaatsen.

Een gebouw voor recreatief nachtverblijf tot 75 m<sup>2</sup> staan we onder de volgende voorwaarden toe:

- Maximaal 30 % van het aantal permanente standplaatsen met een maximum van 100.
- Mag aard- en nagelvast duurzaam met de grond verbonden zijn.
- Maximaal 5,5 meter hoog, gemeten vanaf het omliggende maaiveld.
- Maximaal 2 bouwlagen gemeten vanaf het omliggende maaiveld.
- Een dakterras is eventueel mogelijk en maakt deel uit van de toegestane bouwlagen gemeten vanaf het maaiveld en telt mee in de berekening van de kuub inhoud.
- Maximaal 412,5 m<sup>3</sup> (75 m<sup>2</sup> x 5,5 m) inhoud inclusief eventueel dakterras, waarbij we voor de berekening van de inhoud van het dakterras uitgaan van de hoogte gemeten vanaf de vloer van de verdieping tot en met het dak van de 2e bouwlaag. Of indien de complete 2e bouwlaag dakterras is tot de 5,5 m maximale hoogte van het totale gebouw.
- De genoemde maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> en maximale inhoud van 412,5 m<sup>3</sup> is exclusief een eventueel bijgebouw van maximaal 13 m<sup>2</sup>, waarbij geldt dat een bijgebouw maximaal 3,5 meter hoog mag zijn en niet uit meerdere bouwlagen mag bestaan.
- Bouwlaag onder het maaiveld (kelder): is alleen toegestaan als het Waterschap na een hydrologisch onderzoek toestemming heeft gegeven voor de bemaling binnen het geldende wettelijke kader. Als een bouwlaag onder het maaiveld (kelder) zodanig wordt ingericht dat hij bruikbaar is als leef- of verblijfsruimte telt het mee in de berekening van de maximale m<sup>3</sup> inhoud.
- Een omgevingsvergunning is noodzakelijk.
- Mogelijk zijn een natuurvergunning en/of een watervergunning en/of toestemming voor het onttrekken van grondwater ook noodzakelijk. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatief nemende ondernemer dat hij deze vergunningen en toestemmingen verkrijgt. Het gebouw mag niet eerder geplaatst worden dan dat alle benodigde vergunningen en toestemmingen verkregen zijn.
- Oversteken groter dan 50 centimeter moeten worden meegerekend in de maximale oppervlaktemaat.

### 1.4.2 Bijgebouwen op permanente standplaatsen

- Op een permanente standplaats mag 1 bijgebouw worden geplaatst met een maximale oppervlakte van 13 m<sup>2</sup> en een totale hoogte van 3,5 meter, gemeten vanaf het maaiveld.
- Het bijgebouw mag niet worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.
- Een bijgebouw kan als inpandige berging worden gerealiseerd. Het is dan mogelijk





om met een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan een inbandige berging te realiseren in een gebouw voor recreatief nachtverblijf tot 55 m<sup>2</sup>. De totale oppervlakte van het gebouw mag dan maximaal 68 m<sup>2</sup> bedragen (55 m<sup>2</sup> + 13 m<sup>2</sup>). Dit kan alleen onder de volgende voorwaarden:

- Het is uitgesloten dat er een ander bijgebouw op de standplaats gerealiseerd wordt.
- Het ligt uitdrukkelijk vast dat het recreatieve nachtverblijf maximaal 55 m<sup>2</sup> mag zijn en het inbandig bijgebouw maximaal 13 m<sup>2</sup>. Het bijgebouw is en blijft in de praktijk een bijgebouw.
- Een bijgebouw is omgevingsvergunningplichtig.

#### 1.4.3 Bordes en bijzettenten

- Een bijzettent op een permanente of niet-permanente standplaats mag maximaal 8 m<sup>2</sup> groot zijn.
- Aan een gebouw tot 55 m<sup>2</sup> mag een met 2 wanden omgeven bordes met afdak worden gebouwd, met een maximale hoogte gelijk aan de goothoogte van het gebouw. Met de voorwaarde dat de totale oppervlakte van het gebouw en bordes nooit meer dan 55 m<sup>2</sup> mag bedragen.

#### 1.6 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

- Het doel van de landschappelijke inpassing is dat het terrein een natuurlijke uitstraling heeft. Daaraan wordt in ieder geval voldaan als het kampeerterrein rondom is voorzien van een beplantingsstrook met een afschermdende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten. De beplantingsstrook heeft een breedte van ten minste 10 meter, gemeten vanaf het maaiveld. Of van 5 meter, als de beplanting voorzien is van een aarden wal met streekeigen beplanting van minimaal 2 meter hoog.
- De totale hoogte van de randbeplanting moet minimaal net zo hoog zijn als de recreatieve eenheden die aan het zicht onttrokken moeten worden. Als er ook gebouwen voor recreatief nachtverblijf van 5,5 meter hoog op het kampeerterrein staan, dan moet de randbeplanting op termijn in totaal minimaal 5,5 meter hoog zijn.
- De minimale hoogte van de randbeplanting is van kracht tijdens de hele beheer- en onderhoudsfase.
- Aan de landschappelijke inpassing kan ook op een andere wijze worden voldaan. Voorwaarde is dat dit gebeurt in goed overleg tussen de initiatief nemende ondernemer, eventueel de brancheorganisatie, de natuurpartijen en de gemeente. De op basis van dit overleg gemaakte afspraken leggen we vast in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en initiatief nemende ondernemer voor aanleg, beheer en onderhoud. Het bevoegd gezag ligt bij de gemeente.
- Voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en/of de randbeplanting wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen de



gemeente en de initiatief nemende ondernemer. Deze ondertekende privaatrechtelijke overeenkomst is een voorwaarde voor de medewerking van de gemeente aan de planologische procedure.

- Deze landschappelijke inpassing/randbeplanting wordt bij nieuwe initiatieven of na het doorlopen van een planologische procedure (bijvoorbeeld ontheffing of wijziging) als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de omgevingsvergunning of het bestemmingsplan. Verhuur van de recreatieve eenheden is dus alleen toegestaan als en zolang er voldaan wordt aan deze verplichting.
- Voor bestaande terreinen gelden de bepalingen van het bestemmingsplan voor de landschappelijke inpassing/de randbeplanting.
- Randbeplanting of landschapsontwikkeling moet op eigen terrein worden gerealiseerd.

### 1.7 PARKEREN

Voor alle recreatieve eenheden wordt gerekend met 1 parkeerplaats per 3 slaappleaatsen en een verkeersgeneratie van 2,2 motorvoertuigen per etmaal per parkeerplaats.

Doorloop de onderstaande stappen om het aantal te realiseren parkeerplaatsen te bepalen. Op basis daarvan kan ook de verkeersgeneratie worden bepaald.

1. Bepaal het aantal slaappleaatsen.
2. Deel het aantal slaappleaatsen door 3 om het aantal parkeerplaatsen te berekenen en rond dit af naar boven op een heel getal.
3. Bereken de verkeersgeneratie door het aantal parkeerplaatsen te vermenigvuldigen met 2,2.

### 1.8 VOORZIENINGEN

- Van de totale oppervlakte van een kampeerterrein wordt minimaal 2 % benut voor sport- en spelvoorzieningen.

### 1.9 CENTRAAL BEDRIJFSMATIGE EXPLOITATIE / UITPONDEN

- Centrale bedrijfsmatige exploitatie is verplicht.
- Bij uitponden geldt dat het eigendom en zeggenschap van het totale terrein, na de maximale termijn, weer bij de oorspronkelijke eigenaar terugkomt.
- De termijn bedraagt maximaal 30 jaar waarbij alle overeenkomsten (ook bij tussentijdse overdracht) allemaal dezelfde einddatum hebben.

### 1.11 HERSTRUCTURERING EN OMVORMING

#### 1.11.1 Verblijfsrecreatieve ontwikkelingen

- De kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven vindt plaats vindt binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf en voldoet aan onderdeel A tot en



met D van het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied (zie bijlage 1).

Ontwikkelingen binnen begrenzing bestaand bebouwd gebied  
Ontwikkelingen van verblijfsrecreatie, inclusief hotels en pensions, binnen de begrenzing van bestaand bebouwd gebied zijn mogelijk, komen voort uit herstructurering en moeten voldoen aan onderdeel A tot en met D van het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied. Dit geldt niet voor ontwikkelingen die bestemmingsplanmatig al zijn toegestaan. Ook moeten de wettelijke normen voor waterveiligheid, duurzaamheid, parkeren, milieu en leefbaarheid zijn geborgd.

### 3.3 Brandveiligheid

Voor alle bouwwerken in Nederland gelden regels omtrent het brandveilig gebruik. Om een gebouw of ander bouwwerk brandveilig te gebruiken, dienen er door de eigenaar derhalve maatregelen genomen te worden. Daarbij dient men zich te houden aan het Bouwbesluit 2012. Bij meer risicovolle soorten gebruik dient bovendien een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik aangevraagd te worden, of er dient een gebruiksmelding gedaan te worden.

Of een vergunning voor brandveilig gebruik nodig is, staat in het Besluit omgevingsrecht, onderdeel van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik is, onder andere van toepassing, wanneer in een gebouw of ander bouwwerk bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf aan meer dan 10 personen wordt verschaft.

Een gebruiksmelding is, onder andere, van toepassing wanneer in een gebouw of ander bouwwerk meer dan 50 personen tegelijk verblijven (let op: geldt niet voor woningen en woongebouwen).

Vergunningen brandveilig gebruik die voor 1 april 2012 zijn verleend en meldingen die voor die datum zijn gedaan blijven na inwerkingtreding van het Bouwbesluit 2012 gewoon geldig. Zolang het gebouw en het gebruik niet veranderen is een nieuwe vergunningaanvraag of een nieuwe melding niet noodzakelijk. Ook aanvullende eisen behorende bij een vergunning of een melding blijven van kracht.

Met ingang van 1 januari 2018 is de AMvB 'Brandveilig gebruik en basishulpverlening overige plaatsen' (Bbgbop) in werking getreden. Dit zijn landelijke regels voor de brandveiligheid van zogenaamde overige plaatsen, waaronder onder andere campings, jachthavens en evenemententerreinen vallen. De AMvB bevat diverse wijzigingen ten



opzichte van eerdere normeringen voor brandveiligheid, die veelal waren gebaseerd op het Bouwbesluit 2012 en lokale of regionale richtlijnen. Met de inwerkingtreding van de AMvB worden de wettelijke normen leidend en komen de regels die op deze punten in lokale brandbeveiligingsverordeningen waren opgenomen te vervallen. De Bbgbop heeft geen betrekking op gebouwen en bouwwerken, aangezien de regelgeving in het kader van de brandveiligheid hiervoor in andere wetgeving zoals het Bouwbesluit is geregeld.

In de Bbgbop zijn onder andere de volgende bepalingen opgenomen:

- er is een gebruiksmelding verplichting indien in een verblijfsruimte bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf wordt verschaft aan meer dan 10 personen, tenzij hier een vergunning voor brandveilig gebruik voor is vereist;
- er is een gebruiksmelding–verplichting indien een verblijfsruimte is bestemd voor meer dan 150 personen tegelijk;
- een brandcompartiment heeft een gebruiksoppervlakte die niet groter is dan 1.000 m<sup>2</sup> voor een logiesfunctie. In een brandcompartiment liggen ten hoogste vier standplaatsen voor kampeermiddelen en bijbehorende bouwsels met een totale gebruiksoppervlakte van ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup>;
- een brandcompartiment heeft een gebruiksoppervlakte die niet groter is dan 3.000 m<sup>2</sup> voor een lichte industriefunctie, zoals een opslag of stalling. De afstand tussen twee van deze brandcompartimenten moet minimaal 5 meter bedragen. Voor boten die in het “natte” deel in de jachthaven liggen gelden deze eisen niet;
- de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ander brandcompartiment is ten minste 30 minuten. Hieraan wordt voldaan indien de afstand van een brandcompartiment tot een ander brandcompartiment ten minste 5 meter is;
- de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een cluster kampeermiddelen naar een ander cluster kampeermiddelen op een andere standplaats ten minste 20 minuten. Hieraan wordt voldaan indien de afstand van enig bouwsel tot een kampeermiddel op een andere standplaats ten minste 3 meter is.

In de nota van toelichting bij de Bbgbop wordt een kampeermiddel als volgt beschreven: *“Voorbeelden van kampeermiddelen zijn een kampeertent, een tentwagen, een kampeerauto of caravan dan wel enig ander vergelijkbaar onderkomen of (gewezen) voertuig of gedeelte daarvan. Een kampeermiddel als bedoeld in dit besluit is geen bouwwerk. Vakantiehuizen, recreatiewoningen en dergelijke zijn bouwwerken, en vallen dus niet onder de werking van dit besluit. Ook stacaravans zijn, hoewel vaak door hun geringe afmetingen niet bouwvergunningplichtig op basis van de Woningwet, overwegend bouwwerken, en vallen dus niet onder de werking van dit besluit.”*





### *NEN 3140 / NEN 1010*

Verzekeraars stellen strenge eisen aan de brandveiligheid, doordat de oorzaak van veel brandschades is terug te voeren naar de elektrische installaties. In de meeste verzekeringscontracten is een verplichting opgenomen om periodieke controles conform de NEN 3140-normering plaats te laten vinden. Bij een dergelijke controle/keuring worden alle elektrische objecten in het laagspanningsgebied gecontroleerd, om een veilige bedrijfsvoering te waarborgen. Bij een controle conform de NEN 3140 dient onder andere te worden nagegaan of de elektrische installaties zijn aangelegd conform de NEN 1010 en hiermee voldoen aan de juiste norm. In de NEN 1010 staan minimumvereisten opgenomen waar een laagspanningsinstallatie aan dient te voldoen.

De Veiligheidsregio Zeeland houdt conform opgaaf van opdrachtgever een onderlinge afstand aan van 3 meter tussen ieder chalet. Een tuinhuis moet ook op 3 meter van de burens staan, maar mag wel dichterbij het eigen chalet staan.

### **3.4 Milieuwetgeving**

Ondernemingen hebben te maken met milieuvoorschriften op het gebied van bijvoorbeeld geluid, energie, afvalstoffen, lucht en bodem. Afhankelijk van de bedrijfsactiviteiten wordt een bedrijf op grond van het Activiteitenbesluit bij type A, B of C ingedeeld.

Type A: Geen melding milieubeheer, geen omgevingsvergunning

Het bedrijf belast het milieu niet of weinig (licht regime). Men moet zich houden aan de algemene regels van het Activiteitenbesluit. Er hoeft geen melding milieubeheer gedaan te worden en er hoeft geen omgevingsvergunning voor het oprichten of veranderen van een milieu-inrichting aangevraagd te worden. Bedrijven die onder deze categorie vallen zijn onder andere kantoren, banken, diverse zorginstellingen, huisartsen en peuterspeelzalen.

Type B: Melding milieubeheer

Het bedrijf belast het milieu aanzienlijk. Het bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit en men moet de bedrijfsactiviteiten melden bij de gemeente. Dit dient gedaan te worden bij het starten, wijzigen of uitbreiden van het bedrijf. Bedrijven die onder deze categorie vallen zijn onder andere bedrijven uit de metaalelektro-industrie, tandheelkundige laboratoria, zeefdrukkerijen en autoherstelbedrijven.

Type C: Omgevingsvergunning voor het oprichten, veranderen of in werking hebben van



een milieu-inrichting

Het bedrijf belast het milieu omvangrijk. Er is een omgevingsvergunning voor het oprichten, veranderen of in werking hebben van een milieu-inrichting nodig van de gemeente, provincie of – in uitzonderlijke gevallen – de minister van Infrastructuur en Milieu of de minister van Economische Zaken, landbouw en Innovatie (EL&I). Een omgevingsvergunning is in ieder geval verplicht voor bedrijven die onder de IPPC-richtlijn vallen.

Als er binnen een bedrijf of bedrijfsvoering iets verandert, kan het zijn dat deze verandering niet in overeenstemming is met de omgevingsvergunning. In dat geval moet er een veranderingsvergunning aangevraagd worden. Als de verandering niet tot andere of grotere gevolgen voor het milieu leidt dan al is toegestaan op grond van de geldende vergunning, geldt in de meeste gevallen een reguliere voorbereidingsprocedure met een beslistermijn van 8 weken.

Geen nadere informatie beschikbaar.

### 3.5 Legionella

Wanneer op een object besmettingsgevallen van de legionellabacterie voorkomen, is de eigenaar daar jegens de gasten aansprakelijk voor. Die aansprakelijkheid valt nooit geheel uit te sluiten. Wel is van belang dat er aangetoond kan worden dat er alles aan gedaan is besmetting te voorkomen en er redelijkerwijs daarom geen verwijt gemaakt kan worden. De wet- en regelgeving met betrekking tot legionella(preventie) is opgenomen in de Drinkwaterwet en in het onderliggende Drinkwaterbesluit en de ministeriële regeling.

De belangrijkste zaken die in de Drinkwaterwet en daaruit voortvloeiende besluiten en regelingen worden genoemd zijn:

- Risicoanalyse;
- Beheersplan;
- Monstername;
- Zorgplicht.

#### **Risicoanalyse en Beheersplan**

De collectieve (drink)waterinstallaties welke vallen onder prioritaire instellingen zijn onderworpen aan een streng regime wat inhoudt dat hiervoor een risicoanalyse moet worden opgesteld.

Prioritaire instellingen zijn onder andere gebouwen met een logiesfunctie (hotels,



pensions, groepsaccommodaties e.d.), badinrichtingen (zwembaden), kampeerterreinen en jachthavens. Onderhavig object is derhalve een prioritaire instelling.

De wet schrijft voor dat de maatregelen die voortvloeien uit een risicoanalyse worden uitgewerkt in een beheersplan. In dit plan moet als belangrijkste onderdeel worden beschreven hoe de bepaalde risico's door middel van periodiek uit te voeren beheersmaatregelen zoveel mogelijk worden beperkt en hoe de waterkwaliteit wordt gemonitord. Ook moet worden aangegeven hoe moet worden gehandeld in geval uit de periodieke wateranalyses blijkt dat het water niet aan de wettelijk gestelde eisen op het gebied van legionella voldoet.

Onder beheersmaatregelen wordt verstaan het spoelen van de tappunten, het meten van temperaturen, het controleren van keerkleppen, het nemen van watermonsters en het spuien van boilers en schakelvaten.

### **Zorgplicht**

Eigenaren van (collectieve) installaties welke niet vallen onder de prioritaire instellingen moeten er zorg voor dragen dat het drinkwater op het tappunt voldoet aan de wettelijk daaraan gestelde eisen. Zij moeten dus minimaal aan kunnen tonen dat er aandacht is besteed aan legionellapreventie, bijvoorbeeld door het laten uitvoeren van een risicoanalyse.

### **Economisch Delict**

Het niet voldoen aan de Legionellawetgeving wordt als economisch delict gezien. De nieuwe Drinkwaterwet is opgenomen in de Wet Economische Delicten. Hierdoor kunnen hogere boetes dan voorheen worden gegeven als de Legionellawetgeving niet wordt nageleefd. De hoogte wordt bepaald door het Openbaar Ministerie en kan oplopen tot duizenden euro's boete. Tevens kan de toezichthouder dwangsommen opleggen als instellingen de regels overtreden.

Conform opgaaf van opdrachtgever had de vorige eigenaar het legionella beheer goed onder controle. De waterleiding is voorzien van keerkleppen en voldoet. Op dit moment zit er geen water in de leidingen, alles is doorgeblazen met lucht i.v.m. de winterperiode.

### **3.6 Warenwetbesluit Attractie- en Speeltoestellen**

Volgens het Warenwetbesluit Attractie- en Speeltoestellen (WAS) moeten speeltoestellen veilig zijn, waarbij voor nieuwe toestellen geldt dat ze van een certificaat van goedkeuring moeten zijn voorzien. Alle speeltoestellen die zijn gebouwd na 26 maart 1997 moeten worden gecertificeerd door een van de keuringsinstellingen die de



overheid heeft aangewezen. Is het toestel niet gecertificeerd dient de beheerder er zich van te vergewissen dat het speeltoestel veilig is door goed onderhoud en regelmatige inspectie. Dit is aantoonbaar door het bijhouden van een logboek.

De aanwezige speeltoestellen zijn niet recent gekeurd.

### 3.7 Natuur en landschap

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Provincies bepalen voor hun gebied wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen.

Op grond van deze wet is het verboden zonder vergunning activiteiten te realiseren (project of andere handeling) die zorgen voor een verslechtering of een significante verstoring van een aangewezen natuurgebied zoals o.a. de Natura 2000-gebieden, Vogel- en Habitatrictlijn, Beschermde Natuurmonumenten, Wetlands en de Ecologische Hoofdstructuur (Natuurnetwerk Nederland).

Onderhavig object is niet gelegen in een als zodanig aangewezen natuurgebied.

### 3.8 Energielabel

Bij verkoop, verhuur of oplevering van (utiliteits-) gebouwen is sinds 1 januari 2008 een geldig energielabel verplicht. Bij een recreatiepark dienen de volgende gebouwen gelabeld te worden:

- de bedrijfsgebouwen met de gebruiksfuncties:
  - kantoor: receptiegebouw;
  - bijeenkomst: horeca, vergaderruimte;
  - sport: zwembad;
  - winkelfunctie: campingwinkel;
- bedrijfswoning.

Vrijgesteld zijn: vrijstaande gebouwen kleiner dan 50 m<sup>2</sup>, sanitairgebouwen, bedrijfspanden bedoeld voor opslag of bewerking, tijdelijke bouwwerken en recreatiewoningen die minder dan 4 maanden per jaar in gebruik zijn. En met een verwacht energieverbruik van minder dan 25% van het verbruik bij permanent gebruik.

Het energielabel is opgenomen in het bidboek.





### 3.9 Bodemgesteldheid

Ter beoordeling van de bodemgesteldheid en derhalve de mogelijke aanwezigheid van zaken welke volgens de huidige maatstaven een gevaar zouden kunnen opleveren voor milieu en/of de gezondheid van mens en dier, is door de makelaar de website van het bodemloket geraadpleegd. Via het Bodemloket krijgt men inzicht in de bij de overheid bekende gegevens. Ook is zichtbaar waar vroeger (bedrijfs)activiteiten hebben plaatsgevonden die extra aandacht verdienen omdat ze de bodemkwaliteit beïnvloed kunnen hebben.

Uit de Bodemkaart van Bodemloket.nl blijkt geen nadere informatie ten aanzien van de bodemgesteldheid van onderhavige gronden. Zie de uitdraai in het bidbook.

### 3.10 Asbest

De kern van de Nederlandse asbestregelgeving is het verbod op het bewerken, verwerken of in voorraad houden van asbest of asbesthoudende producten. Een en ander als uitgewerkt in het Bouwbesluit 2012 artikel 7.19. In Nederland staat het de eigenaar van een gebouw vooralsnog vrij te beslissen over wel of niet verwijderen van asbesthoudend materiaal. Indien tot verwijdering van asbest wordt besloten, moet men zich houden aan de regels die door het Asbest-verwijderingsbesluit en de gemeentelijke bouwverordening zijn gesteld.

Het is verkoper onbekend of er asbest verwerkt is in onderhavig object.

#### ***Notabene***

***Ten aanzien van de publiekrechtelijke aspecten dient opgemerkt te worden dat de geïnteresseerde deze stukken goed dient te bestuderen en te rechercheren, zie onder ander het bidbook. De makelaar heeft de stukken met de grootst mogelijke zorgvuldigheid verzameld en verwerkt, echter hier kunnen geen rechten aan worden ontleend!***



#### 4. Omschrijving van het object

Het doel van de onderstaande omschrijving van gronden, opstallen etc. is het geven van een globale indruk van de omvang, de toestand en de sfeer van de hoofdzaken van het object. Genoemde aantallen, onderhoudstoestanden, capaciteiten, etc. zijn hetzij schriftelijk, hetzij mondeling verstrekt, er heeft geen exacte telling of controle plaatsgevonden. De onderstaande omschrijving behelst geen bouwkundige- en installatietechnische keuring te zijn. Er wordt in dezen geen aansprakelijkheid aanvaard.

Onderhavig object omvat een oppervlakte van circa 1 hectare. Het object is plaatselijk bekend als:

Kerkweg 18  
4321 AC Kerkwerve

Het betreft de voormalige Camping 't Wekken.

Het bedrijf werd voorheen geëxploiteerd met in totaal zo'n 20 standplaatsen verdeeld over:

- 3 stacaravans in eigendom en aanwezig;
- 1 lege stacaravanplaats;
- circa 16 toeristische- en seizoenstandplaatsen, waarvan 2 camperstandplaatsen.

Op dit moment zijn er geen lopende overeenkomsten of contracten met gasten. De camping is leeg.

Het bedrijf beschikt over diverse (recreatieve) voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het beheer en onderhoud, welke zijn ondergebracht in diverse opstallen. De opstallen bestaan onder andere uit:

- de woning
- de schuur
- het sanitairgebouw met receptie

Het bedrijf beschikt over diverse infrastructurale- en recreatieve voorzieningen. Onder andere bestaande uit:

- enkele speeltoestellen
- een jeu de boulesbaan

## 4.1 Opstallen

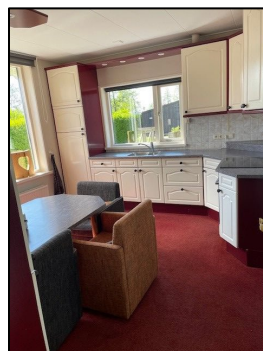
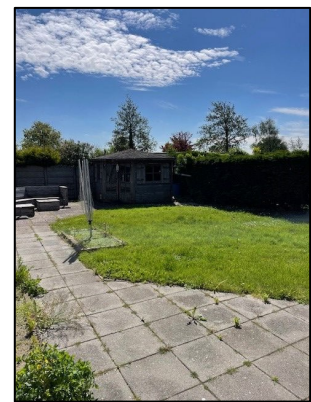
Hieronder worden enkele kenmerken van de opstallen nader omschreven.

### Woning

- ligging: voorop het terrein gelegen;
- bouwaard: de opstal is opgetrokken in steen en gedekt met pannen;
- voorzieningen: de opstal is aangesloten op alle benodigde nutsvoorzieningen;
- bouwjaar: het oorspronkelijke bouwjaar bedraagt omstreeks 1936;
- indeling: de opstal biedt ruimte aan de volgende voorzieningen:
  - woning met 3 slaapkamers
- Oppervlaktes bij benadering circa:
  - keuken: 13,5 m<sup>2</sup>;
  - woonkamer: 23 m<sup>2</sup>
  - slaapkamer/ kantoor: 8 m<sup>2</sup>;
  - badkamer: 3,60 m<sup>2</sup>;
  - bijkeuken/ receptie/ opslag: 24 m<sup>2</sup>;
  - slaapkamer 1<sup>e</sup> etage links voor: 8 m<sup>2</sup>;
  - slaapkamer 1<sup>e</sup> etage rechts voor: 7 m<sup>2</sup>;
  - slaapkamer 1<sup>e</sup> etage achter: 11,50 m<sup>2</sup>;

NB: in verband met de kap is op de eerste etage gemeten vanaf circa 1,50 meter;

- bijzonderheden:
  - permanente woonbestemming;
  - koper moet zich realiseren dat de onroerende zaak bijna 100 jaren oud is en dat de eisen die thans aan de kwaliteit van zaken van soortgelijke aard gesteld mogen worden aanzienlijk hoger liggen dan ten tijde van de toenmalige oprichting.



## Schuur

- ligging: voorop het terrein gelegen;
- bouwaard: de opstal is opgetrokken in hout en gedekt met pannen;
- voorzieningen: de opstal is aangesloten op elektra en water;
- bouwjaar: het oorspronkelijke bouwjaar bedraagt omstreeks 1900;
- indeling: de opstal biedt ruimte aan de volgende voorzieningen:
  - multifunctionele ruimte voorheen in gebruik als recreatieruimte;
  - opslag.
- Oppervlakte bij benadering circa: 160m<sup>2</sup> (dat is zonder de aanbouwtjes);
- bijzonderheden:
  - koper moet zich realiseren dat de onroerende zaak ruim 100 jaren oud is en dat de eisen die thans aan de kwaliteit van zaken van soortgelijke aard gesteld mogen worden aanzienlijk hoger liggen dan ten tijde van de toenmalige oprichting.





### Sanitaire gebouw met receptie

- ligging: achter de woning gelegen;
- bouwaard: de opstal is opgetrokken in steen en hout en gedekt met pannen en golfplaten;
- voorzieningen: de opstal is aangesloten op alle benodigde nutsvoorzieningen;
- bouwjaar: het oorspronkelijke bouwjaar bedraagt omstreeks 2000;
- indeling: de opstal biedt ruimte aan de volgende voorzieningen:
  - sanitairgebouw;
  - receptie;
  - opslag.



## 4.2 Exploiteerbare eenheden

### De standplaatsen

- aantal: zo'n 20 standplaatsen verdeeld over: 3 stacaravans in eigendom, 1 lege stacaravanplaats en circa 16 toeristische- en seizoenstandplaatsen, waarvan 2 camperstandplaatsen;
- ligging: verspreid op het terrein gelegen;
- voorzieningen:
  - elektra, afgezekerd op 10 ampère, niet voorzien van tussenmeters;
  - watertappunten;
  - riolering enkel bij de stacaravanplaatsen;
  - draadloos internet voorbereiding.



### 4.3 Infrastructurele en recreatieve voorzieningen

De overige infrastructurele voorzieningen bestaan uit:

- de hoofdaansluitingen en de netwerken van de elektra, het water en de riolering, de camping kan direct opgestart worden;
- drainage:
- wegen: verhard middels: half verharding, tegels en gras;
- parkeervoorzieningen: verhard middels half verharding en gras;
- omheining: natuurlijk;
- verlichting: beperkte oriëntatieverlichting;
- milieustraat: betegeld plateau voor rolcontainers;
- uitstortgootsteen chemisch toilet.



De recreatieve voorzieningen bestaan onder andere uit:

- Jeu de boules baan;
- enkele speeltoestellen.

### 4.4 Sfeerimpressie







#### 4.5 Roerende zaken

Aanbieding van een object als het onderhavige geschiedt going concern. Dit impliceert dat naast de onroerende zaken tevens de roerende zaken die voor een normale bedrijfsuitoefening noodzakelijk zijn, in de aanbieding zijn betrokken. De roerende zaken bestaan onder meer uit de inventarissen van niet privé-ruimten, terreinmeubilair, gereedschappen en overige bedrijfsmiddelen en voertuigen, met uitzondering van de auto('s) die voor privé doeleinden word(en)t aangewend. Volgens opgave van de verkoper zijn er geen roerende zaken gehuurd en/of geleased en/of in bruikleen etc.

#### ***Notabene***

***Ten aanzien van de omschrijving dient opgemerkt te worden dat de geïnteresseerde deze stukken goed dient te bestuderen en te rechercheren, zie onder ander het bidbook. De makelaar heeft de stukken met de grootst mogelijke zorgvuldigheid verzameld en verwerkt, echter hier kunnen geen rechten aan worden ontleend!***





## 5. Diversen

Onder de paragraaf diversen worden onder andere de volgende onderdelen behandeld:

- personeel;
- overeenkomsten met derden;

### 5.1 Personeel

NVT

### 5.2 Overeenkomsten met derden

De overdracht van het aangeboden object geschiedt vrij van huur of gebruik. Het object is sinds 1 november 2023 niet meer in exploitatie. Het object is deels voorzien van beperkte bedrijfsmiddelen en bedrijfsinventaris (o.a. 3 stacaravans). Er zijn geen lopende overeenkomsten, contracten, lidmaatschappen en dergelijke die overgenomen dienen te worden

Er vindt enkel verrekening plaats van de zakelijke lasten voor eigendom en gebruik.



## 6. Aansprakelijkheid

Dit memorandum alsmede het bidboek is met de grootst mogelijke zorg tot stand gekomen. Er is getracht om correcte en volledige informatie te verstrekken. Een deel van de informatie is door de verkoper verstrekt, ter plekke verkregen of opgevraagd bij de daarvoor bevoegde instantie(s). Mocht blijken dat er zaken onjuist, onvolledig of niet zijn vermeld dan kunnen daar geen aanspraken aan worden ontleend. Wij adviseren u dringend alle voor u van belang zijnde gegevens in dit memorandum of het bidboek te analyseren, te controleren en te onderzoeken op juistheid. Een en ander zoals een koper verplicht is volgens het Burgerlijk Wetboek.

Er is onderzoek gedaan naar privaatrechtelijke aspecten (kadaster en notariële aktes) en publiekrechtelijke aspecten (bestemmingsplan, vergunningen, natuurwetgeving, etc.). Er is onder andere informatie ingewonnen of geverifieerd bij diverse overheidsinstanties, het kadaster, etc. De uitgangspunten moeten door uw jurist gecontroleerd worden. Er wordt geen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid aanvaardt voor de juiste interpretatie van de juridische aspecten aangaande het object.

In onderhavig memorandum wordt verwezen naar zaken en informatie die zijn verkregen middels mondelinge opgave van de betreffende instanties danwel verkoper. Wij adviseren dringend om bij interesse deze zaken te verifiëren.

Geen recent onderzoek is verricht naar verontreiniging van de bodem behorende bij de onroerende zaak en de aanwezigheid van materialen in, op of aan de onroerende zaak die schadelijk zijn voor de mens, milieu of gebouwen, dan wel naar de aanwezigheid van stoffen die anderszins van invloed zijn (tenzij anders is vermeld).

Geen recent onderzoek is verricht naar archeologische aspecten behorende bij de onroerende zaak, dan wel naar de aanwezigheid van archeologische aspecten die anderszins van invloed zijn (tenzij anders is vermeld).

Indien u nadere informatie wenst te verkrijgen van derden bijvoorbeeld overheidsinstanties dan dient u dit te overleggen met de makelaar, zulks in verband met de in acht te nemen discretie.

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



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

Verkoper heeft uitdrukkelijk bepaald dat alle overdrachten van rechten en plichten met betrekking tot derden onder voorbehoud zijn.

Indien de aandelen van de BV verkocht worden, dan zal de verkopend makelaar bij de uiteindelijke transactie van de aandelen een louter coördinerende rol vervullen. De accountants van verkoper en koper zullen worden betrokken bij de aandelentransactie.



**Bijlagen: een bidbook met de nodige stukken**