

TE KOOP

Centrum Najade

Restaurant, terras, zalen, sauna- en beautycentrum



Kapellebrug

Roskamstraat 42 - 4565 EM

(088) 4600 640 - info@awhm.nl - www.awhm.nl

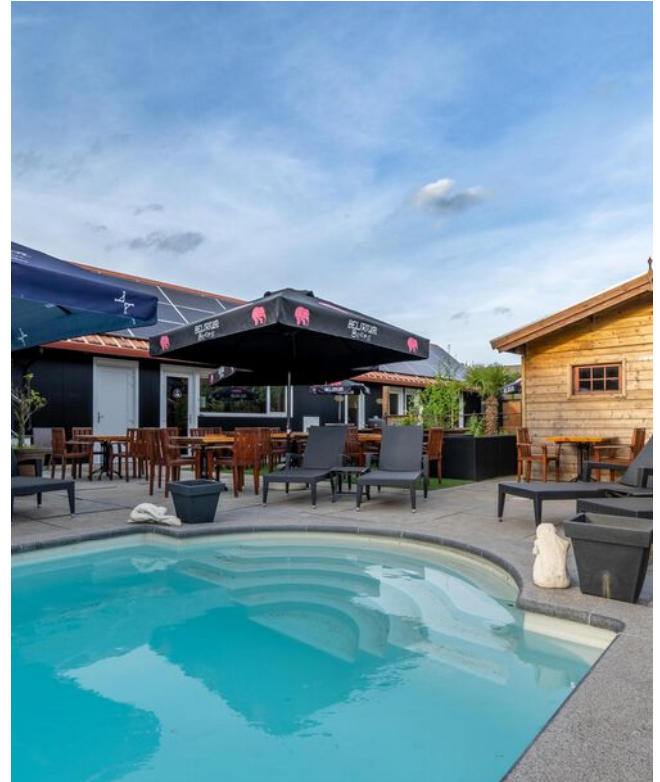


“Ontspanning, gezelligheid en verwennerij komen samen”

INLEIDING

In de natuurrijke provincie Zeeland, vlakbij de grens met België bevindt zich dit veelzijdige horecabedrijf. Dit etablissement blinkt uit door de brede inzetbaarheid. Je treft hier niet alleen een restaurant met zalen, maar ook een sauna- en beautycentrum met binnen- en buitenzwembad. Vanaf het terras genieten gasten van het groene uitzicht op het rustgevende natuurgebied van Clinge.

Zowel de roerende als de onroerende zaken worden te koop aangeboden.



KENMERKEN

Naam	Centrum Najade
Adres	Roskamstraat 42, 4565 EM Kapellebrug
Internetsite	https://www.centrumnajade.nl/
Aard activiteiten	Restaurant en evenementenlocatie, met sauna- en beautycentrum
Bouwjaar	Het hoofdgebouw is gebouwd in 2007, het voorste deel is gebouwd in 1928 en gerenoveerd in 1983
Onderhoud binnen	Redelijk
Onderhoud buiten	Redelijk
Energieklasse	Energielabel A++++
Parkeergelegenheid	Circa 22 parkeerplaatsen op eigen terrein, 17 plekken worden gehuurd op het naastgelegen terrein
Capaciteit	
Restaurant	104 zitplaatsen
Terras	112 zitplaatsen
Zaal	Maximaal 150 personen (staand)
Restaurant sauna	20 zitplaatsen
Terras sauna	40 zitplaatsen

Kadastrale informatie

Kadastrale aanduiding: Hulst sectie R 1792

Grootte (totaal): 4.035 m²

Opmerkingen: er is een kwalitatieve verplichting inzake de zonnepanelen. Tevens is het eigendom belast met opstalrecht nutsvoorziening.

FOTO'S



BEDRIJFSCONCEPT

Kapellebrug ligt in een bosrijke omgeving. Ten oosten van Kapellebrug bevinden zich de Clingse bossen en de Steense bossen, terwijl in het westen de Wilde Landen te vinden zijn. Het restaurant van Centrum Najade, met een capaciteit van 104 zitplaatsen, is landelijk gelegen en de perfecte locatie om op adem te komen met een kop koffie of een glas wijn. Op het tuinterras kunnen nog eens 112 gasten plaatsen nemen om te genieten van het rustgevende uitzicht.



Deze beide vertrekken maken het mogelijk om zowel overdekt als in de buitenlucht te kunnen genieten van een barbecue. Het restaurant zelf is strak ingericht en leent zich goed voor bijvoorbeeld buffeten voor grotere groepen tot wel 104 gasten. De huidige uitbaters bieden tevens verschillende arrangementen aan, die op verzoek door groepen kunnen worden besproken. Voor grotere feesten - tot 150 personen - kan het binnenzwembad worden omgetoverd in een sfeervolle feestzaal met ieder denkbaar thema.



Tenslotte biedt Centrum Najade de mogelijkheid om een sauna en beautycentrum te exploiteren. Er zijn diverse sauna's, turkse stoombaden, hammam ruimtes, relaxed ruimtes en hottubs aanwezig met een weldadig buitenzwembad en een intiem terras. Het is mogelijk om tot diep in de avond onder de sterrenhemel, zowel in de zomer als in de winter, te ontspannen bij de warme weldaad voor lichaam en geest.



FOTO'S



Foto's sauna faciliteiten



Foto's sauna faciliteiten



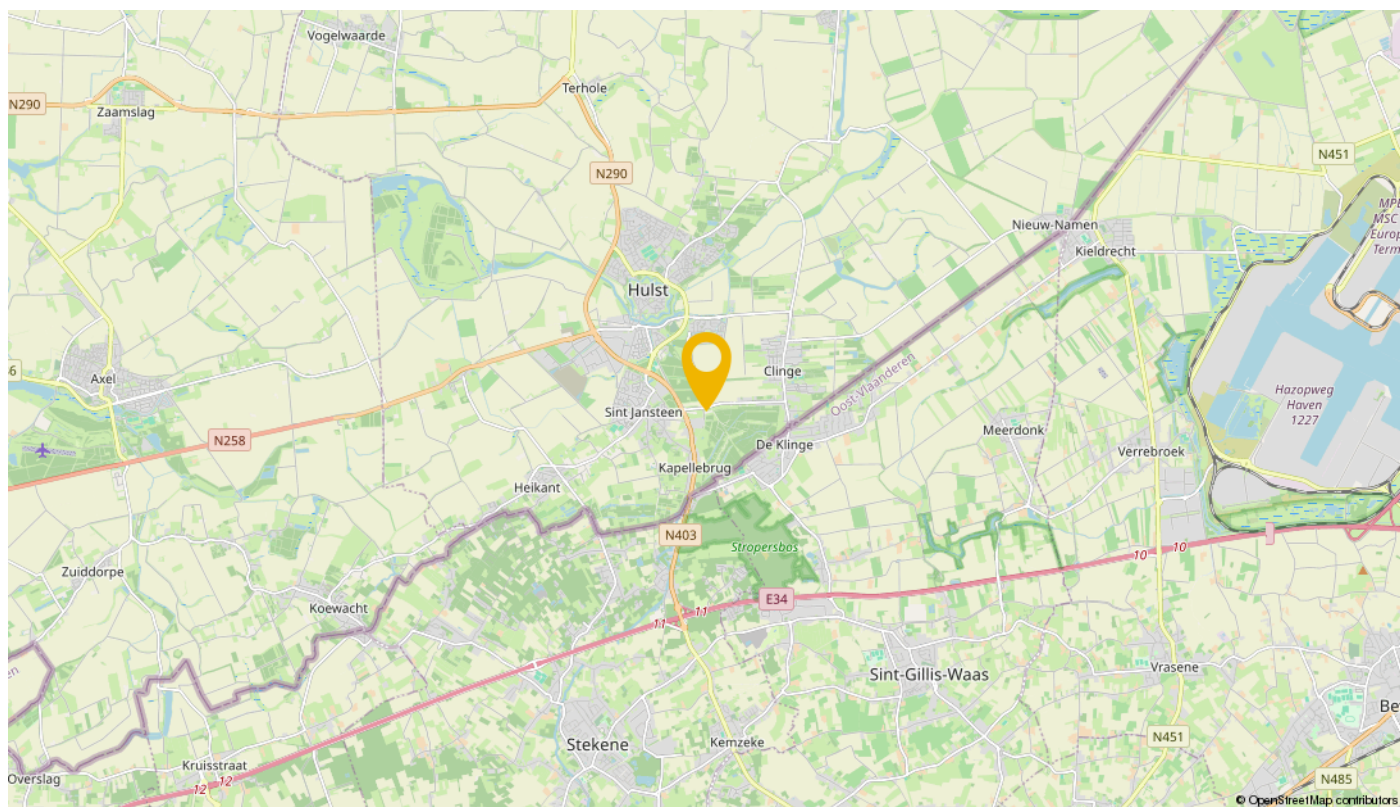
LIGGING

Kapellebrug is een dorp in de gemeente Hulst, gelegen in het oosten van Zeeuws-Vlaanderen, in de Nederlandse provincie Zeeland, en telt circa 370 inwoners. De vestingsstad Hulst is op 5 minuten rijden gelegen van Kapellebrug en staat bekend om zijn gastvrijheid en toegankelijkheid. De nabijheid van kwalitatieve horeca en de directe toegang tot de randwegen, zorgen voor een dynamische omgeving. De bevolking is divers en de omgeving biedt talrijke culturele en recreatieve mogelijkheden die aansluiten bij de wensen van de gasten.

Zeeland is een verrassend mooie kustprovincie in het zuiden van Nederland. Dit bijzondere stukje heeft tal van charmante steden en dorpjes, prachtige Zeeuwse stranden en mooie watterijke natuurgebieden. Zeeland heeft heel wat verborgen pareltjes waar je heerlijk kunt genieten. Kapellebrug beschikt door de nabijheid van de grens voor een dorp van deze omvang over een relatief groot aantal voorzieningen.

De provincie Zeeland staat bekend om zijn prachtige landschappen, waaronder dijken, polders en meren, rivieren en natuurlijk de vele stranden. Ook Marathonweekend Zeeuws Vlaanderen trekt jaarlijks veel bezoekers en deelnemers, waar Najade met kraampjes deelgenoot van kan zijn.

De bereikbaarheid van de onderneming is goed. Het is gelegen op 5 autominuten van Hulst. Via nabijgelegen snelwegen en treinverbindingen zijn steden als Terneuzen, Gent en Antwerpen gemakkelijk te bereiken.



FOTO'S



Foto's sauna faciliteiten



TECHNISCHE INSTALLATIES

De verwarming gebeurt door middel van 3 gasgestookte combiketels uit 2019 en diverse airconditioning units. Er is een installatie met aardlekschakelaar en krachtstroom. De elektrische installatie is thans niet gekeurd. De warmwatervoorziening geschiedt door middel van een boiler met een capaciteit van 300 liter. De riolering is niet aangesloten op het openbaar riool. Er is een septic tank aanwezig. Er zijn een brandmeldinstallatie, een alarminstallatie en een waterontharder aanwezig.

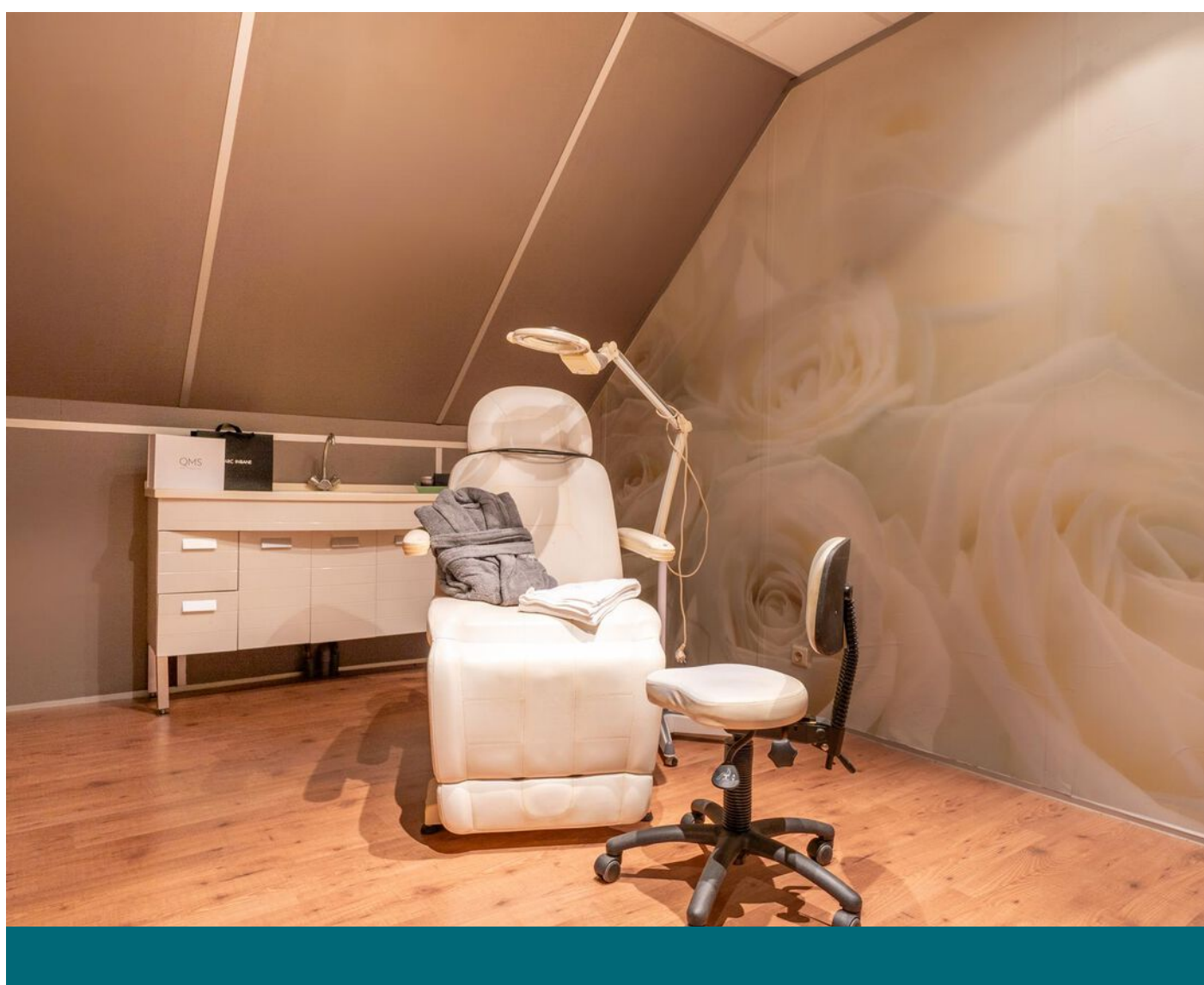
Het pand is voorzien van 157 zonnepanelen, die niet in eigendom zijn van de pandeigenaar. Er is een opstalrecht gevestigd voor de duur van 15 jaar. Na het vervallen van het opstalrecht op 9 december 2035 komt de installatie voor het bedrag van € 1,= in bezit van de pandeigenaar. De opbrengt van de zonnepanelen is in de jaren altijd hoger geweest dan het verbruik. Middels de onderstaande link wordt de opbrengst van de zonnepanelen in beeld gebracht: <https://www.maakonzeregioduurzamer.nl/gestarte-projecten-zc-zeeland/>



FOTO'S



Foto's bovenverdieping



JURIDISCHE ASPECTEN

Terrasvergunning:

Niet van toepassing.

Gebruiksvergunning/gebruiksmelding:

Er is, volgens opgaaf van de opdrachtgever, een vergunning brandveilig gebruik verleend door de gemeente Hulst.

Melding Activiteitenbesluit:

De inrichting valt onder de werking van het activiteitenbesluit, voorheen bekend als de AMVB Horeca, Sport en Recreatie. De vereiste melding is volgens opgave van de opdrachtgever ingediend.

Alcoholwet:

Er is een exploitatievergunning afgegeven. Het bedrijf voldoend volgens opgaaf van de opdrachtgever aan de gestelde inrichtingseisen conform de Alcoholwet.

Rechtsvorm:

Het bedrijf wordt gevoerd als een v.o.f.
Bij overname zullen de bestaande handelsschulden en – vorderingen voor rekening en risico van de huidige eigenaar blijven (een zogeheten activa/passiva transactie).

Vorraden:

De op de overnamedatum aanwezige voorraden dienen te worden overgenomen tegen de op dat moment geldende inkooprijzen.

Brouwerijverplichtingen:

Op het bedrijf rust geen brouwerijverplichting.

Huurovereenkomsten met betrekking tot de inventaris:

Er worden 2 koffieautomaten geleased.

Energie label:

Het object beschikt over energielabel A++++.

Personeel:

Er is personeel in dienst dat conform de wet (Artikel 7:662 BW e.v.) dient te worden overgenomen.

Financiële informatie:

Na een bezichtiging kunt u, indien opdrachtgever instemt, inzage krijgen in de omzetten en kosten van de afgelopen boekjaren.

Bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' is van toepassing. De enkelbestemming betreft 'Cultuur en ontspanning', met de functie-aanduidingen 'sauna', 'horeca', 'specifieke vorm van cultuur en tonstapning-voorwaardelijke verplichting'.

VRAAGPRIJS

Vraagprijs

Onroerende en roerende zaken: op aanvraag

De vraagprijs voor de onroerende en de roerende zaken is op aanvraag.

De verkoop van onderneming betreft een activa/passiva transactie, omvattende de onroerende zaken, inventaris, goodwill en de handelsnaam.



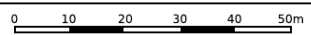
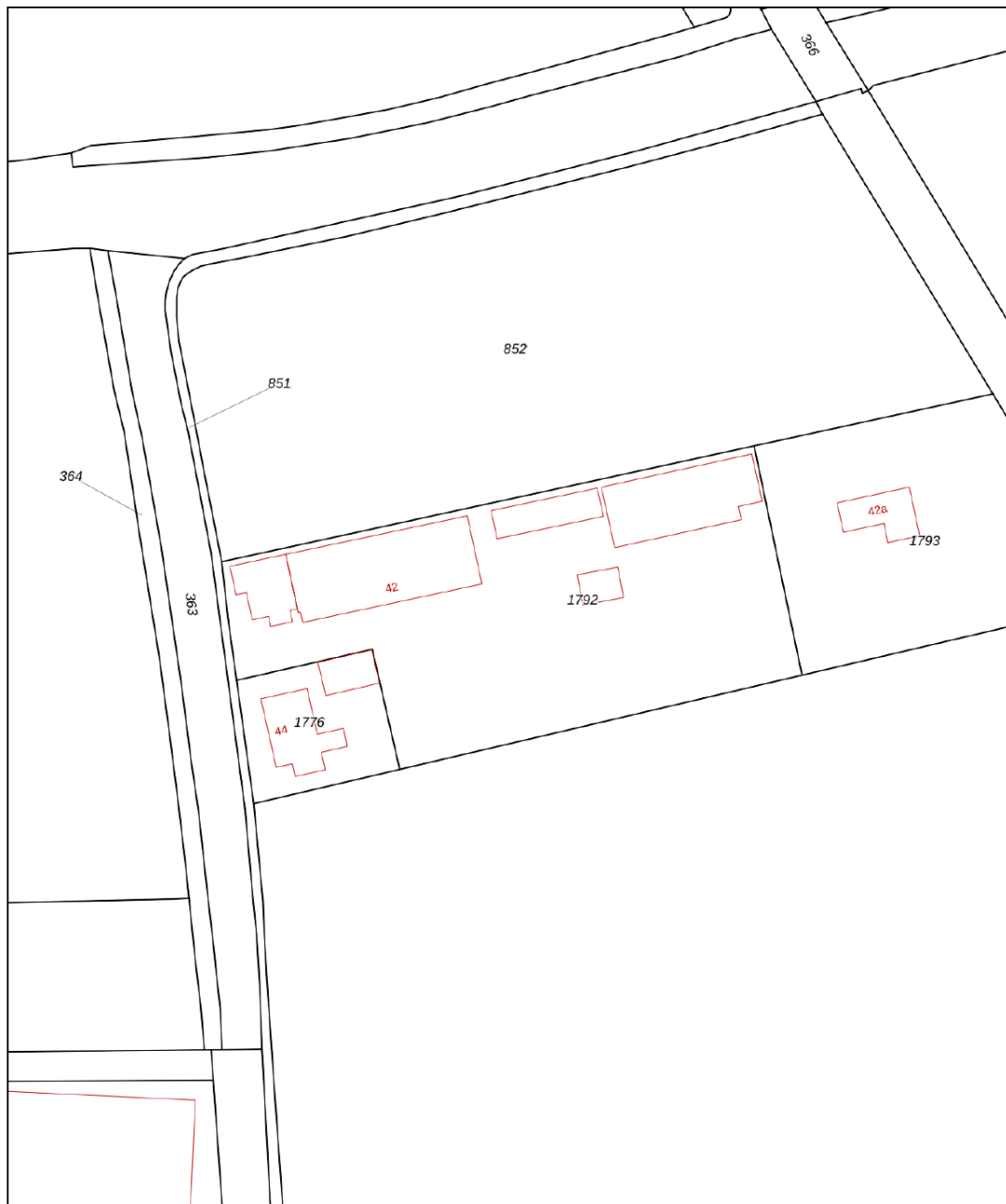
OVER DEZE PRESENTATIE



- 1) Deze presentatie is vrijblijvend, informatief bedoeld en geldt niet als aanbod.
- 2) Deze presentatie is door ons met zorg samengesteld. Omdat wij afhankelijk zijn van gegevens die ons door derden zijn aangeleverd, kunnen wij niet instaan voor de juistheid hiervan. Aan eventuele onvolkomenheden kunnen geen aanspraken worden ontleend en hiervoor aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.
- 3) Als u nadere informatie wenst over het bedrijf kunt u contact opnemen met ons kantoor. Uw contactpersoon voor dit bedrijf, Joris Lubbers, beschikt over meer gegevens dan in deze presentatie vermeld staan.
- 4) Wij adviseren u, alle voor u van belang zijnde gegevens te controleren. Voor zover mogelijk zijn wij graag bereid u hierbij te helpen. Indien u contact opneemt met overheidsinstanties, banken, brouwerijen en dergelijke, wilt u dan in verband met de discretie van de huidige ondernemer(s), eerst met ons contact opnemen. Mogelijk hebben wij de gegevens al in ons dossier.
- 5) Wij verzoeken u de aan u verstrekte informatie zo discreet mogelijk te behandelen, niet te vermenigvuldigen (kopiëren, scannen o.i.d.) of aan derden ter hand te stellen. Bent u niet geïnteresseerd, vernietig dan de presentatie of retourneer hem.
- 6) Wij verzoeken u dringend niet rechtstreeks contact op te nemen met de ondernemers, zijn personeel, zijn accountant, zijn leveranciers of andere personen die een relatie met het bedrijf hebben. Men is veelal niet op de hoogte van de verkoop. Alle benodigde relevante informatie is via ons kantoor te verkrijgen. Stel een vragenlijst op en verstuur die per email naar de contactpersoon.
- 7) Bezichtigingen van het bedrijf vinden alleen plaats na afspraak en in aanwezigheid van de vermelde makelaar of een door hem aan te wijzen plaatsvervanger. Indien u uw nieuwsgierigheid niet kan onderdrukken kunt u het bedrijf ALS GAST een bezoek brengen tijdens openingstijden. Gedraag u dan a.u.b. als gast en laat niets merken aan medewerkers en de ondernemer(s), geef opmerkingen/vragen na uw bezoek aan ons kantoor door.
- 8) Slechts bij hoge uitzondering wordt door ons een optie of voorkeursrecht verleend op een door ons aangeboden object. Een verstrekte optie of voorkeursrecht wordt door ons schriftelijk bevestigd onder vermelding van de voorwaarden waaronder deze is verstrekt. Alleen schriftelijke biedingen met daarin alle voor u van belang zijnde voorwaarden, worden door ons geaccepteerd.
- 9) Indien er (mondeling) een koop en verkoop wordt overeengekomen, wordt dat door middel van een door AWHoreca Makelaars opgestelde koopovereenkomst vastgelegd. Het concept daarvan kunt u, indien gewenst, tevoren in kopie ontvangen. De koper dient binnen circa twee à drie weken na tekenen van de overeenkomst een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom, gebruikelijk ter grootte van 10% over de koopsom, wordt gestort bij:
 - I. De notaris, ingeval er ook sprake van een onroerende zaak transactie is;
 - II. Stichting Derdengelden AWHoreca Makelaars, in geval er sprake is van verkoop van een bedrijfsexploitatie in een gehuurd pand of in alle andere gevallen.
- 10) Alleen als de koper een bod onder uitdrukkelijk voorbehoud(en) heeft gedaan (en als dit schriftelijk is vastgelegd), kan in de overeenkomst een ontbindende voorwaarde worden opgenomen bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een financiering.
- 11) Wij kunnen u doorverwijzen naar een onafhankelijke deskundige, die financieringsaanvragen voor horecabedrijven begeleidt. Wilt u doorverwezen worden, stuurt u dan een verzoek per email naar info@awhm.nl of kijk op de site www.awhm.nl
- 12) AWHoreca Makelaars is onderdeel van de AWHoreca Adviesgroep, een fullservice horeca adviesorganisatie, bestaande uit makelaars, taxateurs en bedrijfsadviseurs. Bij vragen/advies over deze zaken kunt u bij de contactpersoon terecht of kijk op www.awhm.nl. Wij kunnen u bijstaan bij alle onderdelen die u tegenkomt bij de start en/of exploitatie van uw horecaonderneming!

BIJLAGE: Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: joris

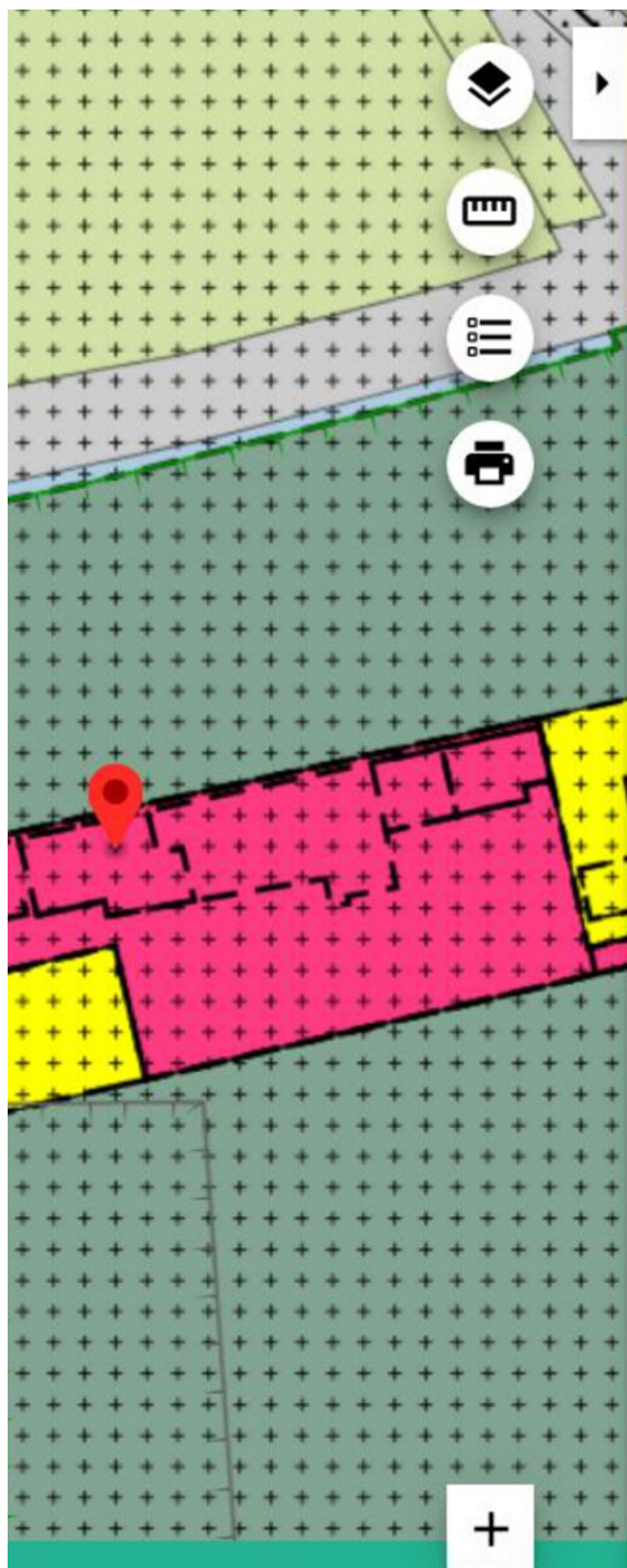


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hulst	
	Huisnummer	Sectie R	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1792	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 april 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

BIJLAGE: Ruimtelijke plannen



buitengebied Hulst

Gemeente Hulst

bestemmingsplan

ontwerp (2023-11-29)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENI



62964.2, 364450



Enkelbestemming

Cultuur en ontspanning



Dubbelbestemming

Waarde - Archeologie 2



Bouwvlak



Functieaanduiding

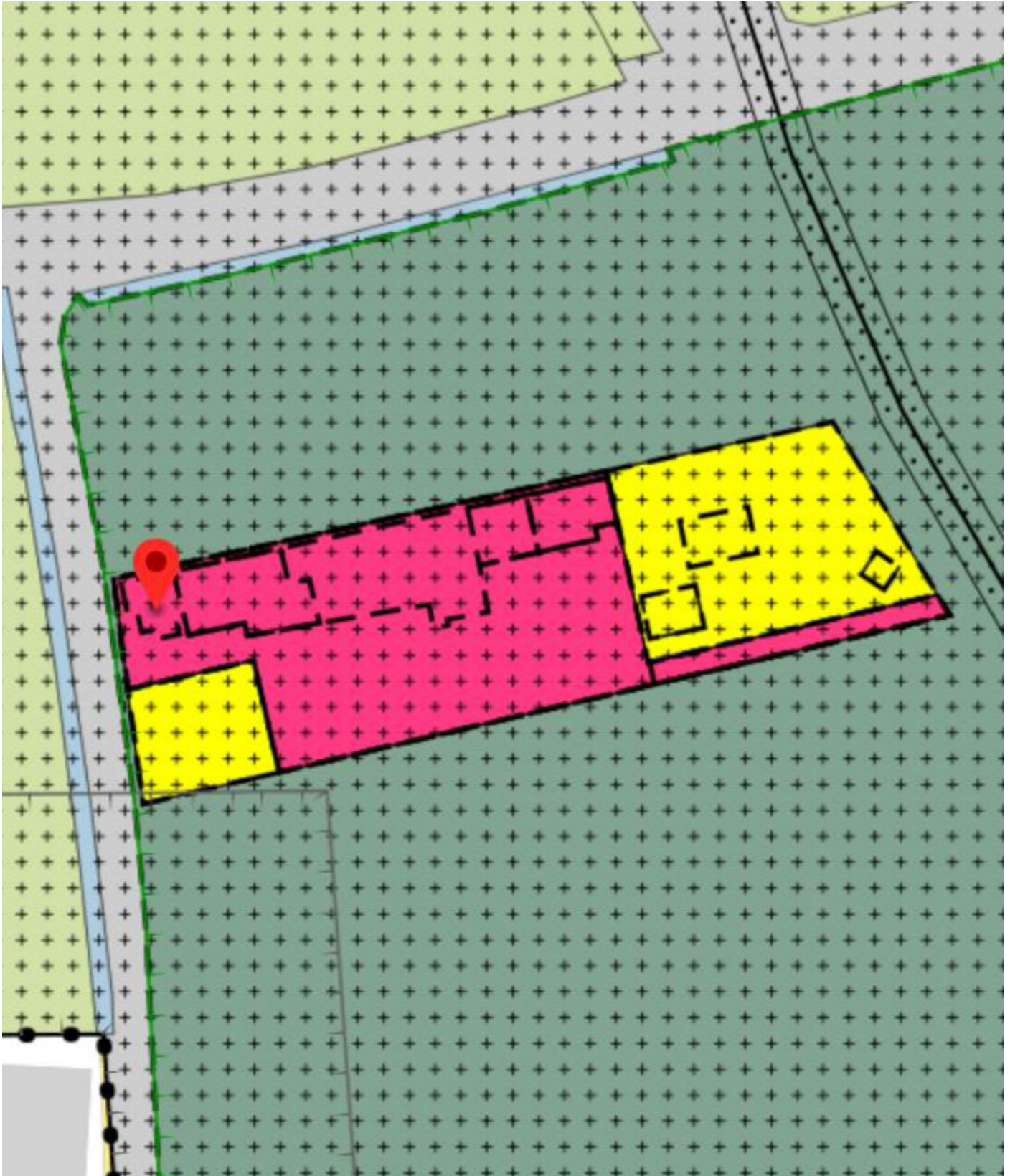
horeca



Functieaanduiding

specifieke vorm van cultuur e
ontspanning - voorwaardelijk
verplichting

BIJLAGE: Ruimtelijke plannen



Artikel 10 Cultuur en Ontspanning

10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Cultuur en Ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuur en ontspanning;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'atelier', tevens een atelier;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'sauna', tevens een sauna- en beautycentrum;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting', tevens een seksinrichting;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'horeca', tevens horecabedrijven behorende tot categorie 1 en 2;
- f. wonen in een bedrijfswoning binnen het bouwvlak met daaraan ondergeschikt een beroep aan huis met een maximale vloeroppervlakte van 25 m², met dien verstande dat de activiteiten in de woning worden uitgeoefend en de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- g. wonen in een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' met daaraan ondergeschikt een beroep aan huis met een maximale vloeroppervlakte van 25 m², met dien verstande dat de activiteiten in de woning worden uitgeoefend en de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- h. ter plaatsen van de aanduiding 'bijgebouwen', een bijgebouw behorende bij de bedrijfswoning;

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0677.bpbuitengeb3herzie-001O/r_NL.IMRO.0677.bpbuitengeb3herzie-001O.html#_10... 62/124

24-04-2024 10:22

Buitengebied Hulst 2023: Regels

met de daarbijbehorende:

- i. infrastructurele voorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. groen- en speelvoorzieningen;
- l. tuinen en erven;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. kleinschalige natuurgerichte / dagrecreatieve voorzieningen.

BIJLAGE: Ruimtelijke plannen

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

	algemeen	bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken	bouwwerken, geen gebouw zijnde
a. op deze gronden mag worden gebouwd:			
1. binnen het bouwvlak	ja	ja	ja
2. buiten het bouwvlak	nee	nee	ja
b. de hoogte bedraagt niet meer dan:			
1. goothoogte	de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangeduid op de verbeelding		
2. bouwhoogte	4 meter hoger dan de aangegeven maximale goothoogte		- vrijstaande antennes: 10 meter; - erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn: 2 meter; - erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn: 1 meter; - lichtmasten en overige masten: 10 meter; - bewegwijzering en overig straatmeubilair: 4,50 meter; - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter;
c. de oppervlakte bedraagt niet meer dan:			
1. van het bouwperceel	gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan is aangeduid op de verbeelding	bewoonbare vloeroppervlakte bedraagt maximaal 225 300 m ² de inhoud van een bedrijfswooning met bijbehorende aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 750 m ³ .	
d. de aan te houden afstand tot:			
1. gebouwen	1 m indien niet aaneengebouwd		

En tevens geldt:

- a. binnen het bouwvlak is één bedrijfswooning toegestaan, tenzij op de verbeelding is aangeduid dat het maximum aantal wooneenheden '0' of '2' bedraagt;
- b. per bedrijf, waar een bedrijfswooning aanwezig is, is maximaal één niet overkapt paardenbak toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de paardenbak wordt gesitueerd achter de voorgevellijn van de dichtst bij de openbare weg gelegen gevel;
 2. de oppervlakte van een paardenbak maximaal 800 m² bedraagt;
 3. de bouwhoogte van de omheining maximaal 2 meter bedraagt;
 4. lichtmasten niet zijn toegestaan;

BIJLAGE: Ruimtelijke plannen

17-04-2024 15:22

Buitengebied Hulst: Artikel 1 Begrippen

Horeca, categorie 1 "lichte horeca"

horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden

1a. Aan de detailhandel verwante horeca, zoals:

- automatiek
- broodjeszaak
- cafetaria
- croissanterie
- koffiebar
- lunchroom
- ijssalon
- snackbar
- tearoom
- traiteur

1b. Overige lichte horeca, zoals:

- bistro
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice)
- hotel

1c. Horecabedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, zoals:

- horecabedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, drive-in restaurant).

Horeca, categorie 2 "middelzware horeca"

horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals:

- bierhuis
- bijtcentrum
- café
- proeflokaal
- shoarma/grillroom
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Horeca, categorie 3 "zware horeca"

horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen, zoals:

- dancing
- discotheek
- nachtclub
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

BIJLAGE: Ruimtelijke plannen

buitengebied Hulst

Gemeente Hulst

bestemmingsplan

ontwerp (2023-11-29)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN



62991.1, 364428.1



Enkelbestemming

Cultuur en ontspanning



Dubbelbestemming

Waarde - Archeologie 2



Bouwvlak



Functieaanduiding

specifieke vorm van cultuur en ontspanning - voorwaardelijke verplichting



Maatvoering

maximum bebouwd oppervlak: 1510 m²

Gebiedsaanduiding

milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

"Om de waarde te bepalen moet men de inhoud kennen"



AWHORECA

MAKELAARS

Voor meer informatie over dit object kunt u
contact opnemen met AWHoreca Makelaars

Joris Lubbers

jlubbers@awhm.nl | 06-24892660

AWHoreca Makelaars B.V.

Bisschopswetering 96, 8293 PA Kampen

Tel: (088) 4600 640

info@awhm.nl | www.awhm.nl

