



Informatiememorandum van **Jachthaven Lauwersgat** te Lauwersoog

Deel I Algemeen

1.	Algemeen	4
2.	Vraagprijs en verkoopprocedure	6
1.	Ligging	10
2.	Privaatrechtelijke aspecten	12
3.	Publiekrechtelijke aspecten	13
4	Omschrijving van het object	22
5	Diversen	24
6	Aansprakelijkheid	25

Informatiememorandum van
Jachthaven Lauwersgat
te Lauwersoog

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

1. Algemeen

Maas recreatie bedrijfspmakelaardij is door de eigenaar exclusief aangesteld om de verkoop van de materiële vaste activa van Jachthaven Lauwersgat te verzorgen. Derhalve wordt in dit informatiememorandum ter verkoop aangeboden, alle materiële vaste activa toebehorende aan Jachthaven Lauwersgat. Het samenstel van alle materiële vaste activa zal hierna tevens worden aangeduid als object, of Lauwersgat.

Jachthaven Lauwersgat is gelegen aan het Lauwersmeer aan de zuidkant van Camping Lauwersoog. Er is een directe toegang tot de camping via een voetpad. Het gebied waar het object is gesitueerd, mag met recht uniek worden genoemd. Niet alleen door de ligging pál aan Nationaal Park Lauwersmeer en vlakbij Unesco Werelderfgoed Waddenzee, maar juist ook door de dynamiek in het ondernemersklimaat. De gemeente Hogeland en de Provincie Groningen hebben beide het vitaliseren van de leefomgeving en het stimuleren van het toeristisch product hoog op hun agenda staan. Constante toerisme stimulerende faciliteiten realiseren, vaarroutes en fietspaden creëren en het beschikbaar stellen van subsidies zijn maar enkele voorbeelden.

Op het Lauwersmeer wordt veel aan zeilen, windsurfen en kitesurfen gedaan. Het Lauwersmeergebied is een uniek natuurgebied dat aangewezen is als Nationaal Park (ongeveer 60 km² groot). Verder is het object vlakbij de Waddenzee (Unesco Werelderfgoed) gelegen en bij de haven van Lauwersoog alwaar de veerpont naar Schiermonnikoog afvaart.

Jachthaven Lauwersgat is naar schatting zo'n 1,5 hectare groot. Daarvan is perceel 246 (3.626m²) eigendom van opdrachtgever. Dit deel wordt te koop aangeboden! Het andere perceel, perceel 245 is in eigendom bij Vereniging Van Havengebruikers Lauwersgat. Perceel 1117 is in eigendom bij Staatsbosbeheer.



Conform opgave van opdrachtgever zijn de volgende voorzieningen aanwezig op perceel 246;

- circa 70 ligplaatsen voor schepen tot 8 á 9 meter. Een water- en een stroomaansluiting.

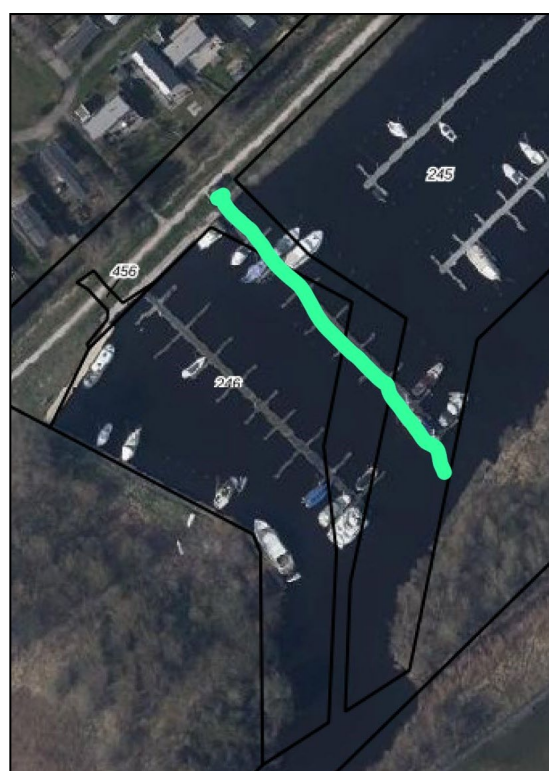
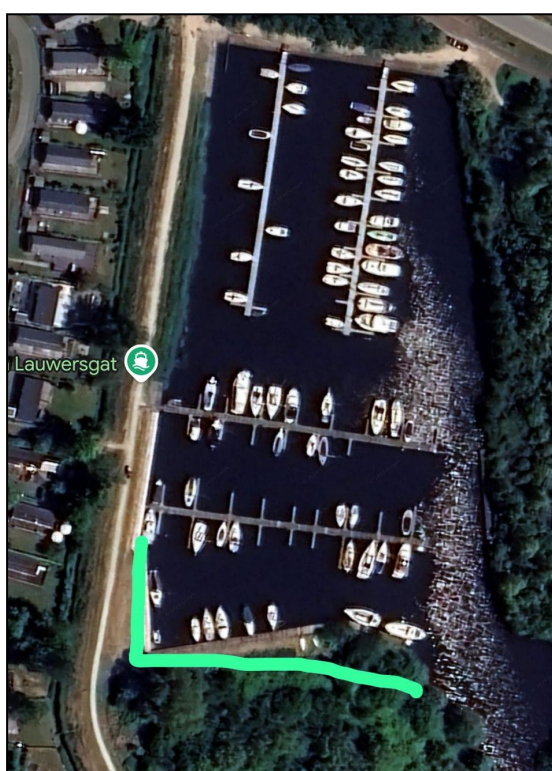
Plaatselijke bekendheid:

Jachthaven Lauwersgat

Naast Strandweg 1

9976 VT Lauwersoog

Opdrachtgever is thans in gesprek met Staatsbosbeheer om de verdeling van de havenkom aan te passen. De volgende perceelsgrenzen zijn door opdrachtgever met Staatsbosbeheer besproken:



2. Vraagprijs en verkoopprocedure

De vraagprijs voor de materiële vaste activa bedraagt: € 495.000,= kosten koper.

Informatie

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

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

Bezichtiging

Bezichtigingen kunnen plaatsvinden samen met de makelaar en de eigenaar. 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 gegoedheidsverklaring 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 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, 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 sprake 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 een bouw- en installatietechnisch onderzoek, een verkennend bodemonderzoek, een privaat- en publiekrechtelijk onderzoek en een asbestinventarisatie. 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.

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 going concern. Dit houdt in dat het object is voorzien van diverse bedrijfsmiddelen en bedrijfsinventaris om het object mee te kunnen exploiteren. Deze zaken worden mee verkocht en zijn in de prijs begrepen. Voorts dient er een verrekening van de voorraden en de exploitatie plaats te vinden, waarbij de bedrijfsinkomsten en de bedrijfsuitgaven van voor de datum van notariële overdracht voor rekening en risico van verkoper zijn. Zaken uit de privésfeer van de huidige eigenaar blijven buiten de verkoop.

Bij de overdracht zal er een inventarislijst worden opgemaakt. In verband met de overdracht going concern dienen lopende overeenkomsten, contracten, lidmaatschappen en dergelijke te worden overgenomen.

BTW

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 opdrachtgever 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 opdrachtgever 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 opdrachtgever 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.

Deel II Omschrijving

1. Ligging

Jachthaven Lauwersgat is gelegen aan de zuidzijde van Camping Lauwersoog, naast Strandweg 1 te Lauwersoog. Lauwersoog is gelegen in de kop van Groningen op de grens met Friesland en valt onder de nieuwe gemeente Het Hogeland.



De gemeente ligt aan de Waddenzee. Naast landbouw en visserij, is toerisme de laatste jaren steeds belangrijker geworden. Onderhavig object is gelegen ten zuiden van de dorpskern van Lauwersoog en is gelegen in een bosrijke omgeving, direct aan het Lauwersmeer en nabij de Waddenzee en de haven van Lauwersoog, vanwaar veerpont naar Schiermonnikoog vertrekt.

Het Hogeland is een gemeente met circa 50.000 inwoners. Door de uitgestrektheid van het gebied zijn er gemeentelijke vestigingen in Bedum, Leens, Winsum en Uithuizen. De gemeente ontstond op 1 januari 2019 door een fusie van de gemeenten Bedum, Eemsmond, De Marne en Winsum.

De Waddenzee is de binnenzee tussen de Waddeneilanden en de Noordzee aan de ene kant, en het vaste land van Denemarken, Duitsland en Nederland aan de andere kant. De oppervlakte van de Waddenzee bedraagt circa 10.000 km² en het Waddenzeegebied heeft een grote ecologische waarde. Tevens is de Waddenzee van belang voor de recreatie en visserij. Er worden diverse dagtochten over de Waddenzee en naar de Waddeneilanden georganiseerd.

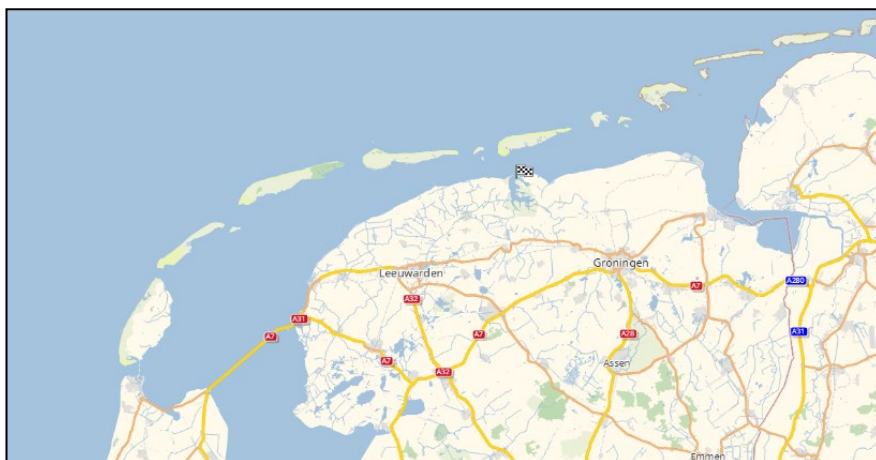


Onderhavig object grenst direct aan het Nieuwe Robbengat. Het Nieuwe Robbengat is een vaarwater dat deel uitmaakt van het Lauwersmeer. Het Lauwersmeergebied is een natuurgebied dat is aangewezen als Nationaal Park. Het Lauwersmeer staat onder andere bekend als belangrijk vogelgebied.

Tevens zijn er veel recreatieve mogelijkheden, waaronder watersport gerelateerd (zoals windsurfen en kitesurfen), wadlopen, wandelen, fietsen, etc. Het Lauwersmeer is aangewezen als Dark Sky Park, een gebied waar het donker is en waar bezoekers 's-nachts de duisternis kunnen beleven en de sterrenhemel kunnen zien. De omgeving biedt voorts mogelijkheden voor onder andere zeehondentochten, rondvaarten, natuursafari's, etc.

In de nabijheid van onderhavig object zijn diverse dagrecreatieve voorzieningen gelegen, zoals de stranden van Lauwersoog en Zeehondencentrum Pieterburen. Een bezoek aan steden als Groningen, Leeuwarden en Drachten behoort ook tot de mogelijkheden, alsmede een bezoek aan Schiermonnikoog. Vanuit de haven van Lauwersoog vertrekt een veerpont naar Schiermonnikoog. De ligging van onderhavig object vanuit toeristische oogpunt is goed.

Onderhavig object is gelegen in de nabijheid van de provinciale weg N361, van Groningen naar Tystsjerk (Friesland). In de nabijheid zijn geen autosnelwegen gelegen. In de nabijheid van onderhavig object zijn bushaltes gelegen met onder andere busverbindingen richting Groningen en Leeuwarden.



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 Ulrum, sectie I, nummers:

246, ter grootte van 00.36.26 ha.

Kadastrale kaart



Het kadastrale uittreksel en de akte van levering zijn opgenomen in het bidbook.

Notabene

Ten aanzien van de privaatrechtelijke aspecten dient opgemerkt te worden dat de geïnteresseerden deze stukken goed dienen 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:

- Omgevingswet;
- legionella;
- asbest.

3.1 Omgevingswet

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet heeft 26 bestaande wetten vervangen. De Omgevingswet moet het makkelijker maken om ruimtelijke projecten te starten en er zijn algemene regels vastgelegd in plaats van gedetailleerde vergunningen. Het uitgangspunt bij het beoordelen van initiatieven is 'ja, mits' in plaats van 'nee, tenzij'.

Hieronder volgen enkele wetten die, geheel al dan niet gedeeltelijk, zijn opgegaan in de Omgevingswet:

Wet	Toelichting
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	Geheel opgegaan in de Omgevingswet
Wet bodembescherming	Geheel opgegaan in de Omgevingswet
Wet hygiëne veiligheid badinrichtingen en zwemgelegenheden (Whvbz)	Geheel opgegaan in de Omgevingswet
Wet natuurbescherming	Geheel opgegaan in de Omgevingswet
Wet ruimtelijke ordening (Wro)	Geheel opgegaan in de Omgevingswet
Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg)	Geheel opgegaan in de Omgevingswet
Waterwet	Gedeeltelijk opgegaan in de Omgevingswet
Wet milieubeheer	Gedeeltelijk opgegaan in de Omgevingswet

Bestaande omgevingsvergunningen, meldingen, e.d. blijven geldig. Regels die voorheen in het bestemmingsplan en diverse verordeningen stonden, komen in het Omgevingsplan te staan, waar alle regels over (ver)bouwen, milieu, etc. zijn opgenomen. Gemeenten hebben tot 2029 de tijd om bestemmingsplannen om te zetten naar Omgevingsplannen. Algemene (milieu)regels waaraan een bedrijf moet voldoen zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), waarbij de regels veelal gelijk zijn aan het oude Activiteitenbesluit, en waarin staat opgenomen welke zaken

vergunningplichtig zijn. Er is één centrale plek waar zaken geregeld kunnen worden, activiteiten kunnen worden getoetst op vergunningsplicht en bekeken kan worden welke regels van toepassing zijn, namelijk het Omgevingsloket.

Momenteel is nog niet geheel duidelijk hoe de voormalige wetten exact zijn en worden geïmplementeerd in de Omgevingswet en veel regelgeving is ongewijzigd van kracht gebleven in de Omgevingswet. Daarbij is sprake van een overgangperiode.

De volgende zaken zullen in deze paragraaf (Omgevingswet) behandeld worden:

- bestemmingsplan/omgevingsplan;
- water;
- milieu;
- natuur en landschap;
- bodemgesteldheid.

3.1.1 Bestemmingsplan/Omgevingsplan

Via het Omgevingsloket en/of via de website van de gemeente heeft de makelaar het bestemmingsplan en/of het omgevingsplan ingezien. De makelaar elke aansprakelijkheid uit voor fouten en onjuistheden in de publicaties door het Omgevingsloket en/of de website van de gemeente.

Het bestemmingsplan omvat regels op het gebied van ruimtelijke ordening. Het omgevingsplan bevat regels die betrekking hebben op alle onderdelen van de fysieke leefomgeving. Oftewel het omgevingsplan heeft een bredere reikwijdte. Gemeenten hebben tot 2029 de tijd om bestemmingsplannen om te zetten naar omgevingsplannen.

Omgevingsplan

Op de onderliggende gronden is het Omgevingsplan Gemeente Het Hogeland van toepassing. Dit omgevingsplan is in werking getreden per 1 januari 2024. Het omgevingsplan bevat de gemeentelijke regels voor activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. De bestaande bestemmingsplannen zijn opgenomen in het Omgevingsplan. Gelet op de transitiefase, wordt verwezen naar het bestemmingsplan zoals hieronder behandeld.

Bestemmingsplan

Op de onderliggende gronden is de beheersverordening “Harmonisatie Het Hogeland” van toepassing. De beheersverordening is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 april 2022 en is, blijkende uit de website Ruimtelijkeplannen.nl, onherroepelijk. Een beheersverordening leent zich voor situaties waarbij redelijkerwijs geen ruimtelijke

ontwikkelingen voorzien worden of waarbij onduidelijk is op welke termijn ruimtelijke ontwikkelingen verwacht worden. Voor die situaties legt een beheersverordening de ruimtelijke mogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen vast en blijven ook alle legale situaties toegestaan die van die geldende plannen afwijken. Ten aanzien van onderhavige situatie is de beheersverordening opgesteld om diverse regelingen binnen de vier fusiegemeenten gelijk te trekken. Deze regels hebben onder andere betrekking op strijdige gebruiken (regels inzake recreatief verhuren van woningen, recreatief verhuren van bedrijfswoningen en seksinrichtingen), regels inzake aan huis verbonden bedrijven, regels inzake Bed & Breakfasts en regels inzake versterking na aardbevingsschade. Voor het overige blijven de regels van de reeds geldende beheersverordeningen van kracht.

Op onderliggende gronden is de beheersverordening 'Grote Kernen' van de gemeente Het Hogeland van toepassing. De beheersverordening is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 januari 2015 en is, blijkende uit de website Ruimtelijkeplannen.nl, onherroepelijk.

Geconstateerd dient te worden dat de besluitsubvlakken 'Camping Lauwersoog' en 'bestaand' van toepassing zijn. Hiermee kan geconcludeerd worden dat de regelingen en plankaart zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Camping Lauwersoog' van toepassing zijn.

De gronden vallen onder de enkelbestemmingen:

- Recreatie – Jachthaven.

Enkelbestemming Recreatie – Jachthaven

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

- aanleg van boten;
- kaden;
- boothelling;
- groenvoorzieningen en water;
- ontsluitingswegen;
- voorzieningen ten dienste van beheer en onderhoud, alsmede kleed- en doucheruimten;
- voorzieningen ten dienste van het reddingswezen.

Inzake de bouwregels zijn de volgende bepalingen opgenomen:

- de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 4 meter;
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6

meter.

Plankaart



Voor nadere gegevens wordt verwezen naar het bidbook.

3.1.2 Water

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Met de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is de Waterwet grotendeels opgegaan in de Omgevingswet, met uitzondering van de regels inzake het deltaprogramma, de deltacommissaris en het deltafonds. Betreffende het onderhavige object zijn voor zover bekend de volgende aspecten in het kader van het water van belang:

Waterschap

Er is een vergunning nodig om te graven of te bouwen bij een dijk of langs de waterkant. Dat geldt ook wanneer er grondwater gebruikt wordt of afvalwater wordt geloosd op oppervlaktewater. In sommige gevallen volstaat een melding. Het waterschap controleert of iedereen zich aan de regels houdt en of het onderhoud goed is uitgevoerd.

Een legger is een door het waterschap vastgesteld register. Een legger geeft het waterschap én derden een overzicht van:

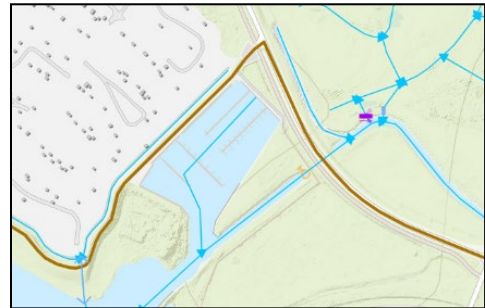
- 1) alle aanwezige waterlopen inclusief kunstwerken (bijv. duikers, stuwen, bruggen, etc.);
- 2) wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van deze werken. Dat betekent dat het gaat om de beheertaken en onderhoudsplichten van het waterschap en om de onderhoudsplichten van derden waarop het waterschap toezicht uitoefent;
- 3) waar de beschermingszone ligt waarop verbodsbepalingen volgens de keur van toepassing zijn. Ook is de legger een naslagwerk ten aanzien van

waterstaatswerken.

De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap. Maar ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen (o.a. agrariërs en tuinders).

De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Gedacht kan worden aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot, of het plaatsen van een duiker of brug.

Uit de Legger Waterstaatswerken 2023 van Waterschap Noorderzijlvest blijkt er een binnen onderhavige gronden sprake is van een secundair oppervlaktewaterlichaam (blauw). Uit de Onderhoudslegger 2023 blijkt dat de EAG (eigenaar aangrenzende gronden) verantwoordelijk is voor buitengewoon en gewoon onderhoud. De regels inzake het onderhoud zijn opgenomen in de Waterschapsverordening.



3.1.3 Milieu

In het verleden werden de regels met betrekking tot het milieu geregeld in de Wet Milieubeheer. Bepaalde onderdelen van de Wet Milieubeheer zijn blijven bestaan. De veranderingen in de regels voor milieubelastende activiteiten in de Omgevingswet zijn met name veranderingen in de systematiek. Inhoudelijk gezien zijn er weinig veranderingen. In verreweg de meeste gevallen zal een bedrijf door invoering van de Omgevingswet geen andere voorschriften krijgen.

Onder de Omgevingswet verdwijnt het begrip 'inrichting' uit de Wet milieubeheer. Het wordt vervangen door een regulering per milieubelastende activiteit. De rijksregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Voor bepaalde milieubelastende activiteiten kan een vergunningplicht of meldplicht gelden. Er geldt een overgangsrecht.

Enkele, eventueel van belang zijnde, wijzigingen in de Omgevingswet:

- er gelden zoveel mogelijk algemene regels. Eerder gold de vergunningplicht voor de hele inrichting. Nu enkel voor de deelactiviteiten die zijn aangewezen als vergunningplichtig;
- er is een omgevingsvergunning nodig voor de lozingsactiviteit bij het toepassing van grond of baggerspecie in een diepe plas;

- er geldt een vergunningsplicht voor het opslaan van gasflessen boven de 1.500 liter;
- er geldt, in algemeenschap, geen vergunningsplicht voor ondergrondse opslag tanks met gassen;
- de vergunningsplicht voor openlucht-attractieparken vervalt;
- de vergunningsplicht voor het opslaan van afvalstoffen van onderhoud en reparatie aan pleziervaartuigen bij een jachthaven vervalt;
- de vergunningplicht voor het scheiden van de olie- en waterfractie van ingenomen bilgewater bij een jachthaven vervalt.

Aangezien in het verleden het object deel uitmaakte van Camping Lauwersoog, is de milieuwetgeving altijd integraal georganiseerd geweest.

3.1.4 Natuur en landschap

Met de invoering van de Omgevingswet is Wet natuurbescherming komen te vervallen. De Omgevingswet bevat instrumenten om natuurgebieden te beschermen, waaronder Natura 2000-gebieden en Natuurnetwerk Nederland gebieden (NNN-gebieden).

Een Natura 2000-gebied is een beschermd natuurgebied van Europees belang. In de Omgevingswet zijn zaken opgenomen ten aanzien van activiteiten in Natura 2000-gebieden en geen Natura 2000-activiteiten maar die wel nadelig zijn voor Natura 2000-gebieden. Er gelden rijksregels voor activiteiten die Natura 2000-gebieden kunnen benadelen. Voor een Natura 2000-activiteit geldt over het algemeen een vergunningplicht. In dat geval geeft het Rijk aan:

- welke beoordelingsregels gelden
- welke voorschriften in de omgevingsvergunning moeten staan
- wie het bevoegd gezag is

Voor een activiteit die nadelige gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, maar geen Natura 2000-activiteit is, geldt geen vergunningplicht.

Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk. De grondslag in de Omgevingswet ligt in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Provincies zijn verantwoordelijk voor de aanwijzing en bescherming van deze gebieden. Het beschermingsregime voor het NNN is niet meer in detail op landelijk niveau geregeld, maar is vastgelegd in provinciale omgevingsverordeningen.

Onderhavig object is niet gelegen in een als zodanig aangewezen natuurgebied. In de nabijheid is NatuurNetwerk Nederland (NNN) gelegen.

3.1.5 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 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.

3.2 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;
- Monsternamen;
- 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.

Aangezien in het verleden het object deel uitmaakte van Camping Lauwersoog, is de legionellacontrole integraal georganiseerd geweest. Op de jachthaven zijn enkele watertappunten aanwezig.

3.3 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.

Conform opgave van opdrachtgever is er geen asbest aanwezig.

Notabene

Ten aanzien van de publiekrechtelijke aspecten dient opgemerkt te worden dat de geïnteresseerden deze stukken goed dienen 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.

Jachthaven Lauwersgat is naar schatting zo'n 1,5 hectare groot. Daarvan is 3.626 m² eigendom van opdrachtgever, hetgeen onderdeel uitmaakt van deze aanbieding.

Op het perceel van opdrachtgever zijn de volgende voorzieningen aanwezig:

- circa 70 ligplaatsen voor schepen tot 8 á 9 meter. Een water- en een stroomaansluiting.

Plaatselijke bekendheid:

Jachthaven Lauwersgat

naast Strandweg 1

9976 VT Lauwersoog

4.1 Exploiteerbare eenheden

Circa 70 Ligplaatsen

- ligging: ten zuiden van Camping Lauwersoog in directe verbinding met het Lauwersmeer. Via de Robbengatsluis is De Waddenzee te bereiken;
- aantal: circa 70 stuks;
- steigers en kade: kades deel van hardhout en deel van geïmpregneerd hout en steigers van Bankirai;
- voorzieningen: watertappunten en elektra aansluitingen;
- diepte: variërend van 1,5 tot 1,75 meter. De waterbodem is in 2008 voor het laatst gebaggerd. Volgens opgaaf van opdrachtgever is frequent baggeren niet nodig;
- grootte ligplaatsen: variërend tot maximaal 8 á 9 meter.

4.2 Infrastructurele en recreatieve voorzieningen

De overige infrastructurele voorzieningen bestaan uit:

- een aansluiting van elektra en water;
- kade verhard middels betonklinkers;
- parkeervoorzieningen langs de weg;
- omheining: natuurlijk;
- verlichting: oriëntatieverlichting;
- containers.

4.3 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. Conform opgave 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 geïnteresseerden deze stukken goed dienen te bestuderen en te rechercheren, zie onder ander het bidboek. 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

Geen.

5.2 Overeenkomsten met derden

In de verkoop zijn mede inbegrepen de lopende overeenkomsten, contracten, abonnementen, lidmaatschappen, samenwerkingsovereenkomsten, etc. Verkoper zal in een mogelijk verder traject inzicht hierin verstrekken. In verband met de overdracht going concern dienen overeenkomsten, contracten, abonnementen, lidmaatschappen, samenwerkingsovereenkomsten en dergelijke te worden overgenomen.

6 Aansprakelijkheid

Dit memorandum alsmede het bidbook 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 huidige eigenaar 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 bidbook 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 opdrachtgever. 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.

Opdrachtgever 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