



Informatiememorandum van **Panoramacamping Colmont** te Voerendaal Zuid-Limburg



Deel I Algemeen

1.	Algemeen	4
2.	Vraagprijs en verkoopprocedure	4
1.	Ligging	8
2.	Privaatrechtelijke aspecten	9
3.	Publiekrechtelijke aspecten	11
4.	Omschrijving van het object	27
5.	Diversen	38
6.	Aansprakelijkheid	39

Informatiememorandum van
Panoramacamping Colmont
te Voerendaal
Zuid-Limburg

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



1. Algemeen

Maas recreatie bedrijfsmakelaardij is door de eigenaar exclusief aangesteld om de verkoop van de materiële vaste activa van Panoramacamping Colmont te Voerendaal te verzorgen. Derhalve wordt in dit informatiememorandum ter verkoop aangeboden, alle materiële vaste activa toebehorende aan Panoramacamping Colmont. Het samenstel van alle materiële vaste activa zal hierna ook worden aangeduid als Colmont.

2. Vraagprijs en verkoopprocedure

De vraagprijs voor de materiële vaste activa bedraagt: € 2.450.000,= kosten koper.

De materiële vaste activa bestaat uit de onroerende zaken, de roerende zaken en inventaris, de exploitatie going concern (de lopende overeenkomsten, abonnementen, lidmaatschappen, samenwerkingsovereenkomsten, de benodigde en overdraagbare vergunningen, het klantenbestand, de boekingen, het personeel, etc.).

Verkoper wil naar eigen inzicht de koopsom splitsen i.v.m. het feit dat de bedrijfswoning tot het privé vermogen behoort.

Filmpje van Panoramacamping Colmont: <https://youtu.be/8ov-kuuPObA>

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
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 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 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. De inventarislijst is opgenomen in het bidbook.

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

Het contractenregister is opgenomen in het bidbook.

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

Panoramacamping Colmont is gelegen aan de Colmont 2 te Voerendaal. Voerendaal is een plaats en gemeente gelegen in het zuiden van Limburg. Voerendaal is een landelijke en heuvelachtige gemeente en vormt de groene long van Parkstad en tevens een poort naar het prachtige Zuid-Limburgse Heuvelland. Onderhavig object is gelegen in een agrarische omgeving, ten zuiden van de kern van Limburg en is omgeven door plaatsen als Valkenburg, Maastricht, Heerlen, Kerkrade en Aken (D.). Onderhavig object is een panoramacamping en is gelegen in de heuvels op circa 180 meter boven NAP.

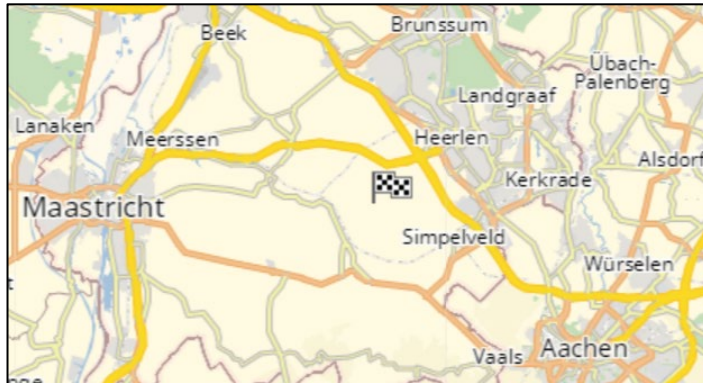


Onderhavig object biedt een goede uitvalsbasis om Limburg te ontdekken, maar de Belgische Ardennen en de Duitse Eifel zijn op korte afstand gelegen. De omgeving biedt een veelvoud aan wandel- en fietsroutes en is ook onder wielrenners populair. Ook is het mogelijk de Mergellandroute, een van de meest geliefde autoroutes van Nederland, te volgen. Panoramacamping Colmont is gelegen in het Land van Kalk, een van de mooiste Zuid-Limburgse natuurgebieden, dat rijk is aan kunradersteen. Ook biedt de omgeving, naast de vele natuurgebieden, een veelvoud aan historische gebouwen, als monumenten, kastelen, molens, vakwerkboerderijen, etc., hetgeen beeldbepalend is voor de omgeving.

De omgeving heeft een veelvoud aan toeristische attracties, waaronder Valkenburg met de aanwezigheid van de grotten van Valkenburg, De Wilhelminatoren, een kabel-/rodelbaan, Sprookjesbos Valkenburg, Holland Casino, Thermea 2000, etc. In de nabijheid zijn ook onder andere het Drielandenpunt, GaiaZoo, SnowWorld, Familiepark Mondo Verde, Leisure Dome Kerkrade, Kinderstad Heerlen en Subtropisch zwemparadijs Mosaqua gelegen.



Onderhavig object is gelegen nabij diverse provinciale wegen en nabij de autosnelwegen A79, A76 en A2. De bereikbaarheid is hiermee goed te noemen.



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 Voerendaal, sectie H, nummers:

374,	ter grootte van	00.04.80 ha.
450,	ter grootte van	00.37.70 ha.
478,	ter grootte van	00.00.16 ha.
479,	ter grootte van	00.00.09 ha.
480,	ter grootte van	<u>02.09.00 ha.</u>
totaal derhalve		02.51.75 ha.

Het totaal omvat een oppervlakte van circa 2,5 hectare, hetgeen volle eigendom betreft. Het eigendom van de percelen rust bij de heer M.C.W. Pot.

Zakelijk recht

Perceel 478 is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder B, van de belemmeringenwet privaatrecht ten behoeve van Enexis Netbeheer BV. Voor zover door de makelaar geconstateerd kan worden heeft een en ander betrekking op een gasleiding.

3. Publiekrechtelijke aspecten

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

- Omgevingswet;
- brandveiligheid (Bbgbo);
- Alcoholwet;
- hygiëncode (HACCP);
- legionella;
- Warenwetbesluit attractie- en speeltoestellen (WAS);
- 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;
- bouwen en omgevingsvergunning;
- brandveiligheid;
- milieu;
- zwemwater;
- 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 Voerendaal 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 het bestemmingsplan “Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.” van de gemeente Voerendaal van toepassing. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2013 en is, blijkende uit de website Ruimtelijkeplannen.nl, onherroepelijk.

De gronden vallen onder de enkelbestemmingen:

- Recreatie.

Enkelbestemming Recreatie

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- kampeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van gebouwen en/of de instandhouding van de monumentale waarde, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';

met daaraan ondergeschikt:

- dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin;
- horeca, ondergeschikt en inherent aan de verblijfsrecreatieve functie;
- parkeervoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- landschappelijke inpassing van de bedrijfsgebouwen in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afscherpende functie;
- wonen in een bedrijfswoning.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels.

Inzake de bouwregels zijn onder andere de volgende regels opgenomen:

- op de voor 'Recreatie' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - gebouwen ten behoeve van de genoemde bestemming, met dien verstande dat gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak. **NB.** dit lijkt een omissie, er is nergens een bouwvlak aanwezig;
 - bedrijfswoningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' uitsluitend 1 bedrijfswoning mag worden opgericht;
 - de daar bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

- bebouwing, welke hetzij bestaat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, hetzij wordt of kan worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning en die afwijkt van één of meer van de in (afzonderlijke) bepalingen voorgeschreven situering, maatvoering en/of aantal(len), wordt geacht te voldoen aan de regels van dit plan.
- geen nieuwbouw mag worden opgericht met uitzondering van vervangende nieuwbouw ter plaatse van bestaande bebouwing en met inachtneming van de in dit artikel gegeven regels.

Inzake het bouwen van gebouwen is onder andere opgenomen:

- gebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen het bestemmingsvlak;
- het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage';
- de voorgevels worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde gevellijn;
- het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen';
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte'.
- de inhoud van de bedrijfswoning mag minimaal 250 m³ en maximaal 750 m³ bedragen.
- het vloeroppervlak van gebouwen in gebruik voor aan de verblijfsrecreatie ondergeschikte en inherente horeca mag maximaal 25 m² bedragen, met uitzondering van ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- er zijn bouwregels opgenomen inzake het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In het bestemmingsplan zijn diverse nadere eisen en specifieke gebruiksregels opgenomen.

Begrippen

kampeerterrein:

terrein of plaats waarop gelegenheid wordt gegeven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

kampeermiddel:

- een tent, een tentwagen, een kampeerauto, toercaravans, vouwwagens, campers of huifkarren;
- enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte

daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, een en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

Aanduidingen

aanduiding kampeerterrein



aanduiding horeca



aanduiding bedrijfswoning



Overige bestemmingen

Ten aanzien van de onderhavige gronden zijn diverse zaken van toepassing of deels van toepassing. Er is namelijk sprake van een dubbelbestemming en meerdere gebiedsaanduidingen:

- dubbelbestemming Waarde – Archeologie;
- gebiedsaanduiding vrijwaringszone – straalpad;
- gebiedsaanduiding wro-zone – rode contour.

In deze wordt verwezen naar de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Plankaart



Omgevingsvergunning safaritenten

Uit een brief d.d. 2 juli 2024 van de Gemeente Voerendaal blijkt dat een aanvraag is ingediend voor het legaliseren van 4 safaritenten op Camping Colmont. De gevraagde omgevingsvergunning is verleend. Een en ander betrof een (buitenplanse)

omgevingsactiviteit.

Voor nadere gegevens wordt verwezen naar het bidbook.

3.1.2 Bouwen en omgevingsvergunning

Per 1 oktober 2010 is de bouwvergunning vervangen door een meeromvattende omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning is een vergunning die in Nederland op 1 oktober 2010 werd ingevoerd ter vervanging van de verschillende vergunningen voor wonen, ruimte en milieu. Dit waren onder andere de bouwvergunning, milieuvergunning, gebruiksvergunning, aanlegvergunning en de kapvergunning.

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Bestaande bouw- en omgevingsvergunningen blijven geldig. Ook in de Omgevingswet dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd om bepaalde activiteiten in de fysieke leefomgeving te mogen uitvoeren. Er zijn welke enkele wijzigingen doorgevoerd in het proces van de omgevingsvergunning, waaronder:

- uitgangspunt is om zoveel mogelijk zaken te regelen middels algemene regels in de Omgevingswet. Een beperkt aantal activiteiten is vergunningplichtig;
- uitgangspunt voor een omgevingsvergunning is een korte/reguliere procedure (beslistermijn 8 weken, hierna nog bezwaar- en beroepsmogelijkheden). In bepaalde gevallen uitgebreide procedure (beslistermijn 6 maanden, ontwerpbesluit met zienswijze en beroepsmogelijkheden);
- de toestemming hoeft niet meer in één aanvraag te worden gedaan, er mogen aanvragen gedaan worden voor verschillende onderdelen. Het bevoegd gezag is initiatiefnemer om aan te geven welke vergunningen benodigd zijn;
- vergunningen worden niet meer automatisch verleend als de beslistermijn voorbij is. Bij termijnoverschrijding dient het bevoegd gezag nu een dwangsom te betalen aan aanvrager en kan aanvrager beroep indienen bij de rechtbank.

NB. Indien gewenst kunnen vergunningen worden verstrekt, zoals van de kantine, de aanbouw van het magazijn aan de kantine, de loods/ werkplaats en 3 sanitair gebouwen.

3.1.3 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. Voorheen moest worden voldaan aan de regels uit het Bouwbesluit 2012. In de Omgevingswet is het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) de opvolger van het Bouwbesluit.

In het verleden werd er onderscheid gemaakt tussen een omgevingsvergunning brandveilig gebruik (benodigd wanneer in een gebouw of ander bouwwerk bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf aan meer dan 10 personen werd verschaft) en een gebruiksmelding (benodigd wanneer in een gebouw of ander bouwwerk, niet zijnde een woning of woongebouw, meer dan 50 personen tegelijk verblijven). In de Omgevingswet is de omgevingsvergunning brandveilig gebruik niet meer van toepassing, maar is wel nog sprake van een meldingsplicht. In artikel 6.6 van het Bbl is opgenomen welke gebruiksfuncties meldingsplichtig zijn. Voor bijeenkomstfuncties, sportfuncties, winkelfuncties, etc. geldt de meldingsplicht bij 50 personen, bij kantoorfuncties bij 150 personen. Bij logiesfuncties wordt onderscheid gemaakt tussen logiesfuncties in een logiesgebouw (10 personen) en overige logiesfuncties (50 personen).

Op 14 november 1996 is er een keuring geweest van de brandweer Heerlen e.o.

Op 26 juni 1997 is de gebruiksvergunning verstrekt door de gemeente Voerendaal. Deze vergunning is opgenomen in het bidbook.

Volgens opgaaf van opdrachtgever zijn er nadien zijn geen controles qua brandveiligheid meer geweest.

3.1.4 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 algemeenheid, geen vergunningsplicht voor ondergrondse opslagtanks met gasen;
- 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.

Op 2 september 2023 heeft er een periodieke milieucontrole plaatsgevonden door RUD Zuid-Limburg. Er zijn geen overtredingen geconstateerd. Dit is per brief bevestigd d.d. 19 oktober 2023. De brief is opgenomen in het bidbook.

Informatieplicht energiebesparing

Vanaf 1 juli 2019 geldt de Informatieplicht Energiebesparing voor bedrijven die jaarlijks vanaf 50.000 kWh of 25.000 m³ aardgas(equivalent) verbruiken. Vóór die datum moeten zij in het eLoket van RVO rapporteren welke energiebesparende maatregelen zij hebben uitgevoerd.

De informatieplicht Energiebesparing was opgenomen in het Activiteitenbesluit. Met invoering van de Omgevingswet staan de regels in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en in de omgevingsvergunning. De meeste regels inzake energiebesparing blijven echter hetzelfde. Bovengenoemde informatieplicht blijft in werking.

Conform opgaaf van opdrachtgever is in 2021 aan deze informatieplicht voldaan. In 2022 is geïnvesteerd in een energiezuinige diepvriesmotor van de diepvriescel, in een nieuwe energiezuinige koffiemachine en in 49 zonnepanelen. In 2024 is geïnvesteerd in een nieuwe Optimicer zwembad pomp (hier zijn facturen van).

3.1.5 Zwemwater

Met de invoering van de Omgevingswet is de Wet hygiëne en veiligheid van badinrichtingen en zwemgelegenheden (Whvbz) komen te vervallen. Voor de activiteit 'Gelegenheid bieden tot zwemmen en baden' staan rijksregels in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Naast de gemeenschappelijke regels gelden er nog specifieke regels voor de 4 verschillende soorten gelegenheden (badwaterbassin met gedesinfecteerd water, zwembijvers, badwaterbassins voor eenmalig gebruik en overige badwaterbassins die er zijn om te zwemmen en te baden). Gedeputeerde Staten (GS) is het bevoegd gezag voor deze activiteit.

Met de komst van de Omgevingswet wordt een deel van de huidige eisen losgelaten. De exploitant van een zweminrichting is zelf verantwoordelijk voor de veiligheid van de zweminrichting. Ten opzichte van de Whvbz zijn diverse wijzigingen doorgevoerd, waaronder:

- er is niet langer tot in detail voorgeschreven waaraan dient te worden voldoen. Er zijn wel kwaliteitsdoelen gesteld ten aanzien om verdrinking en letsel van zwemmers te voorkomen en de gezondheid van zwemmers te beschermen;
- er dient verplicht een risicoanalyse en beheersplan op te worden gesteld;
- er is een informatieverplichting bij een ongewoon voorval (grote storing, ongeluk, calamiteit, etc.);
- er gelden strengere normen voor de kwaliteit van zwemwater.

Daarbij wordt de kwaliteit van het zwemwater beoordeeld, waarbij klasse I de zwaarste beoordelingsklasse is:

- onder- of overschrijding van een klasse I parameter betekent dat het bad onmiddellijk moet worden gesloten voor publiek. Pas nadat door nieuwe metingen is aangetoond dat de kwaliteit weer volgens de gestelde eisen is, mag het bad weer open voor publiek;
- klasse II betekent dat het bad gesloten moet worden na 2 opeenvolgende overschrijdingen;
- klasse III betekent dat het bad gesloten moet worden na 3 opeenvolgende overschrijdingen.

Voor bepaalde parameters geldt een uitzondering als binnen 30 minuten wel aan de voorgeschreven waarde wordt voldaan.

De keuringspapieren zijn opgenomen in het bidbook. Conform opgaaf van opdrachtgever is in het najaar van 2024 het pompenhuis gerenoveerd om ook in de toekomst te kunnen blijven voldoen.

3.1.6 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 Natura 2000-gebied Geuldal en NatuurNetwerk Nederland (NNN) gelegen. Bij aanpassing of uitbreiding van het object dient hier mogelijk rekening mee te worden gehouden.

3.1.7 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 inzake de bodemgesteldheid van onderhavige gronden.

Conform opgaaf van opdrachtgever is er nimmer een bodemonderzoek uitgevoerd.

3.2 Brandveiligheid (Bbgbop)

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 m² 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 m²;
- een brandcompartiment heeft een gebruiksoppervlakte die niet groter is dan 3.000 m² 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.”*

Conform opgaaf van opdrachtgever is er al jaren geen bemoeienis geweest vanuit overheidswege inzake de brandveiligheid. In maart 2020 is er een Nen 3140 keuring uitgevoerd. Alles was in orde.

3.3 Alcoholwetvergunning

In de Alcoholwet (opvolger van de Drank- en horecawet) is opgenomen dat een alcoholwetvergunning noodzakelijk is om een horecabedrijf waar alcoholhoudende dranken worden verkocht te mogen exploiteren. De alcoholwetvergunning is noodzakelijk voor het verstrekken van alcoholhoudende drank voor gebruik ter plaatse tegen betaling. Van belang is dat de leidinggevendenden kunnen beschikken over een verklaring sociale hygiëne, van goed gedrag zijn en de leeftijd van 21 jaar hebben bereikt. Tevens is een eis opgenomen dat er geen sprake mag zijn van slecht levensgedrag, waarbij een Bibob-toets kan plaatsvinden. De alcoholwetvergunning is een zogenaamde gebonden vergunning en is persoons- en pandgebonden. In de meeste gemeenten is (indien opgenomen in de APV) eveneens een exploitatievergunning benodigd, welke met name betrekking heeft op openbare orde, veiligheid, etc. In een aantal gemeenten is voor het hebben van een terras een terrasvergunning noodzakelijk.

De drank- en horecavergunning d.d. 25 mei 2005 is opgenomen in het bidbook.

3.4 Hygiëne van levensmiddelen (HACCP)

Alle ondernemingen die eet- en drinkwaren bereiden, verwerken, behandelen of vervoeren, moeten veilig met voedsel omgaan. Wettelijke voorschriften over de hygiëne van levensmiddelen zijn gebaseerd op Europese wetgeving. Een bedrijf moet volgens HACCP-principes werken. HACCP staat voor Hazard Analysis Critical Control Points. Dit is een analyse van kritische punten waarop de ondernemer extra goed moet letten. HACCP benoemt de gevaren voor de voedselveiligheid in het hele productieproces.

Als men werkt volgens de Hygiëncode voldoet men daarmee aan de HACCP-eisen. Vanaf 1 april 2016 geldt er een nieuwe Hygiëncode en is men verplicht om volgens deze Hygiëncode te werken. In de Hygiëncode wordt eenvoudig omschreven hoe de voedselveiligheid en bewaakt kan worden.

Conform opgaaf van opdrachtgever wordt er voldaan aan de hygiëncode horeca (HACCP).

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;
- 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.

De legionellacontrole van juli 2024 is opgenomen in het bidbook.

3.6 Warenwetbesluit Attractie- en Speeltoestellen

Op 1 juli 2023 is het Warenwetbesluit Attractie- en Speeltoestellen 2023 (WAS2023) ingegaan ter vervanging van de oorspronkelijke WAS. Het WAS ziet toe op de veiligheid van speeltoestellen en attracties. In de wet is geregeld dat speeltoestellen veilig moeten zijn. Ze mogen alleen worden geleverd/geplaatst als ze zijn goedgekeurd door een aangewezen keuringsinstantie. Er dienen frequent veiligheidsinspecties plaats te vinden aan speeltoestellen door een deskundige, er dient te worden voldaan aan de NEN-normeringen en ongevallen dienen te worden gemeld bij de NVWA.

Conform opgaaf van opdrachtgever zijn de speeltoestellen, behoudens de Herby tree, geplaatst en geleverd door een gecertificeerd bedrijf. Van ongevallen is er nooit sprake geweest. De toestellen worden regelmatig in eigen beheer gecontroleerd en onderhouden.

3.7 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.

Opdrachtgever is niet bekend met de aanwezigheid van asbest. In onderhavig object zijn (mogelijk) op meerdere locaties asbesthoudende materialen verwerkt in met name de dakbedekking van de diverse aanwezige opstallen en accommodaties.



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.

Onderhavig object omvat een oppervlakte van circa 2,5 hectare. Het object is plaatselijk bekend als:

Panoramacamping Colmont

Colmont 2

6367 HE Voerendaal

+31 (0)45 562 00 57

e-mail: info@colmont.nl

Website: www.colmont.nl

Panoramacamping Colmont is al zo'n 40 jaar in eigendom van de huidige familie. In de loop der jaren is de camping ontwikkeld tot wat het nu is. De camping is geopend vanaf circa begin april tot oktober van ieder jaar.

Colmont wordt geëxploiteerd met in totaal circa 156 standplaatsen verdeeld over:

- circa 40 jaarstandplaatsen met een toercaravan daarop;
- circa 112 toeristische- en seizoenstandplaatsen, verdeeld over:
 - circa 37 toeristische standplaatsen;
 - circa 28 toeristische comfortstandplaatsen;
 - circa 40 seizoenstandplaatsen;
 - 7 verharde camperstandplaatsen.
- 4 verhuureenheden, verdeeld over:
 - 4 safaritenten.

De camping 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 bedrijfswoning;
- het hoofdgebouw met horeca, receptie en kantoor
- de loods/ werkplaats
- 3 sanitair gebouwen

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

- speeltuin;
- openlucht zwembad.

4.1 Opstallen

Hieronder worden enkele kenmerken van de opstallen nader omschreven.

De bedrijfswoning



- ligging: nabij de entree gelegen;
- bouwaard: de opstal is opgetrokken in steen en gedekt met pannen;
- voorzieningen: de opstal is aangesloten op alle benodigde nutsvoorzieningen en is onder andere voorzien van datacommunicatie, alarminstallatie en camerabewaking;
- bouwjaar: het oorspronkelijke bouwjaar bedraagt omstreeks 1970, de opstal is door de jaren heen meerdere malen verbouwd, gerenoveerd en uitgebreid;
- indeling: de opstal biedt ruimte aan de volgende voorzieningen:

- woning met 5 slaapkamers.

Een taxatierapport is opgenomen in het bidbook.

Het hoofdgebouw



- ligging: nabij de entree gelegen;
- bouwaard: de opstal is opgetrokken in steen en deels gedekt met shingles en deels met kunststof (Pirelli);
- voorzieningen: de opstal is aangesloten op alle benodigde nutsvoorzieningen en is onder andere voorzien van datacommunicatie, alarminstallatie en camerabewaking;
- bouwjaar: het oorspronkelijke bouwjaar bedraagt omstreeks 1995, de opstal is door de jaren heen gemoderniseerd;
- indeling: de opstal biedt ruimte aan de volgende voorzieningen:
 - receptie met kantoorruimten, opslagruimten, installaties ten behoeve van datacommunicatie, etc.;
 - horecavoorzieningen als: café, restaurant, zaal, snackbar, bedrijfskeuken, bijbehorende installaties, etc.

De loods/ werkplaats



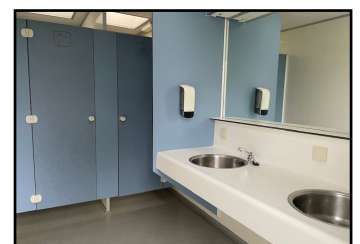
- ligging: nabij de entree gelegen;
- bouwaard: de opstal is opgetrokken in hout en aluminium damwandprofielplaten en gedekt met aluminium damwandprofielplaten;
- voorzieningen: de opstal is aangesloten op alle benodigde nutsvoorzieningen en is onder andere voorzien van datacommunicatie en camerabewaking;
- bouwjaar: het oorspronkelijke bouwjaar bedraagt omstreeks 2007 en is omstreeks 2020 volledig gerenoveerd;
- indeling: de opstal biedt ruimte aan de volgende voorzieningen:

- werkplaats;
- opslag.

3 sanitair gebouwen



- ligging: verspreid over het terrein gelegen;
- bouwaard: prefab units;
- voorzieningen: de opstallen zijn aangesloten op alle benodigde nutsvoorzieningen;
- bouwjaar: het oorspronkelijke bouwjaar bedraagt respectievelijk 2002, 2006 en 2007;
- indeling: de opstallen bieden ruimte aan de volgende voorzieningen:
 - sanitaire voorzieningen en in één unit is de wasserette ondergebracht.



4.2 Terreinindeling plattegrond



4.3 Exploiteerbare eenheden

circa 40 jaarstandplaatsen



- aantal: in totaal zijn er circa 40 standplaatsen ten behoeve van de verhuur als jaarstandplaats aanwezig;
- ligging: geclusterd op het terrein gelegen;
- voorzieningen:
 - elektra, afgezekerd op 6 ampère en 10 ampère (zo'n 10 plaatsen), voorzien van tussenmeters;
 - water;
 - riolering (2 plaatsen);
 - draadloos internet (bekabeld over het gehele terrein).
- indeling: de oppervlakte van de standplaatsen varieert van circa 80 tot 100m²;
- bijzonderheden: de plaatsen zijn bezet met toercaravans en zijn verhuurd middels RECRON voorwaarden t.b.v. vaste plaatsen!

circa 112 toeristische- en seizoenplaatsen



- aantal: in totaal zijn er circa 112 standplaatsen ten behoeve van de verhuur als toeristische- of seizoenplaats aanwezig, te verdelen in:
 - circa 37 toeristische standplaatsen;
 - circa 28 toeristische comfortstandplaatsen;
 - circa 40 seizoenstandplaatsen;
 - 7 verharde camperstandplaatsen;
- ligging: verspreid op het terrein gelegen;
- voorzieningen:
 - elektra, afgezekerd op 6 ampère, voorzien van tussenmeters en de comfortplaatsen op 10 ampère;
 - water, voorzien van tussenmeters (comfortplaatsen);
 - riolering (comfortplaatsen);
 - centrale antenne (comfortplaatsen);
 - draadloos internet (bekabeld over het gehele terrein).
- indeling: de oppervlakte van de standplaatsen varieert van circa 80 tot 100m²;

4 verhuureenheden



- aantal: in totaal zijn er 4 safaritenten;
- Respectievelijk één 2-persoons, twee 4-persoons en één 6-persoons;
- ligging: geclusterd op het terrein gelegen;
- voorzieningen:
 - elektra, afgezekerd op 10 ampère en 16 ampère (de Wood), voorzien van tussenmeters;
 - water;
 - riolering;
 - draadloos internet.

4.4 Infrastructuurle en recreatieve voorzieningen

De overige infrastructuurle voorzieningen bestaan uit:



- de hoofdaansluitingen en de netwerken van de elektra, het water, riolering en draadloos internet;
- 49 zonnepanelen;
- slagboominstallatie: bedienbaar met pas of telefoon of afstandsbediening;
- wegen: verhard middels asfalt en half verharding;
- paden: verhard middels grind;
- parkeervoorzieningen: verhard middels asfalt en half verharding:
- omheining: natuurlijke omheining en een hekwerk met een poort voorzien van toegangscode;
- verlichting: middels lantaarnpalen;
- milieustraat: ondergrondse containers (eigendom);
- camperservicestation met fietsenwasplaats;
- camerabewaking;
- ict, automatisering;

- een laadpaal (eigendom), 2021 geplaatst, 2 auto's tegelijkertijd laden, (abonnementskosten € 10,60 per maand);
- een AID in de receptie (eigendom).



De recreatieve voorzieningen bestaan onder andere uit:



- speeltuin;
- openlucht zwembad.



4.5 Sfeerimpressie



4.6 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 eigenaar zijn de volgende roerende zaken gehuurd en/of geleased en/of in bruikleen etc.:

- De gastank.

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 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

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.

Het contractenregister is opgenomen in het bidbook.

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