



**TE KOOP: unieke ontwikkellocatie  
te Wolphaartsdijk**

**Faasse & Fermont**



**Woningen**

**Nieuwbouw**

**Hypotheeken & verzekeringen**

**Bedrijfsonroerend goed**

## Kenmerken en gegevens

### Type

Ontwikkellocatie

### Hoofdbestemming

Horeca

### Bouwjaar

1965

### Kadastrale gegevens

Gemeente Goes,  
sectie AD, nr 676

### Perceelsgrootte

1.700 m<sup>2</sup>

### Ligging

nabij het Veerse Meer

### Vraagprijs

€ 995.000,- k.k.

### Overdrachtsbelasting

van toepassing

## Omschrijving

### TE KOOP

Unieke ontwikkellocatie in het havengebied van Wolphaartsdijk, direct nabij het Veerse Meer.

### OBJECT

Aan de Watersportweg 2 en Zandkreekweg 1 te Wolphaartsdijk wordt een bijzonder gelegen horecalocatie aangeboden. Het betreft een perceel met bestaande bebouwing, gelegen in de recreatiezone van Wolphaartsdijk, direct nabij de jachthaven en het Veerse Meer. De locatie is thans bebouwd met een voormalig restaurant (De Boei) en een bedrijfswoning. Verder is er een eigen parkeergelegenheid en een vrijstaande berging. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Goes, sectie AD, nummer 676 en heeft een grootte van 1.700 m<sup>2</sup>.

De ligging maakt het pand uitermate geschikt voor een recreatieve of horecagerelateerde herontwikkeling. De locatie bevindt zich in een gebied dat in beleidsmatige zin is aangewezen als recreatiezone met opwaarderingspotentie. De omgeving kenmerkt zich door jachthavens, verblijfsrecreatie, watersportvoorzieningen en recreatieve routes langs het Veerse Meer.

### LIGGING

De locatie is gelegen aan het havengebied van Wolphaartsdijk, direct nabij het Veerse Meer. Wolphaartsdijk ligt in de gemeente Goes en vormt een belangrijke recreatieve kern aan de zuidzijde van het Veerse Meer. De omgeving trekt watersporters, dagrecreanten en toeristen die gebruik maken van de jachthavens, wandelroutes, fietsroutes en recreatieve voorzieningen in de directe omgeving.

De locatie ligt op korte afstand van de N256 en N255, waardoor Goes, Noord-Beveland en de omliggende Zeeuwse kustgebieden goed bereikbaar zijn. Door de ligging nabij de haven en het water heeft het perceel een onderscheidend recreatief karakter.

### BESTEMMING EN GEBRUIK

Volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied, d.d. 21 juni 2023 heeft het perceel de enkelbestemming Horeca. De voor "Horeca" aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten. Ter plaatse zijn tevens wegen, paden, parkeervoorzieningen, water, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming toegestaan.

## Omschrijving

Gebouwen dienen te worden opgericht binnen het aangegeven bouwvlak. De goothoogte en bouwhoogte van gebouwen bedragen maximaal 6 meter respectievelijk 10 meter. Het geheel mag tevens 1 bedrijfswoning van maximaal 750 m<sup>3</sup> en bijgebouwen van maximaal 60 m<sup>2</sup>.

Tevens geldt dat de voor "Waarde - Archeologie - 3" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud van het ter plaatse aanwezige archeologisch waardevol gebied en van de ter plaatse aanwezige vindplaatsen, voor zover niet beschermd van rijkswege.

### ONTWIKKELKANS

Voor de locatie is een planstudie opgesteld voor de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van een kleinschalig hotel met restaurant, wellness en parkeervoorzieningen. Het plan voorziet in een hotelontwikkeling met 29 hotelkamers, een restaurant, wellnessruimte, ondersteunende voorzieningen en een hoogwaardige terreininrichting.

Volgens de planstudie bestaat het programma uit circa 1.704 m<sup>2</sup> bvo, verdeeld over souterrain, begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping. Het plan omvat 29 hotelkamers met kameroppervlakten van circa 21 m<sup>2</sup> tot 35 m<sup>2</sup>. Daarnaast zijn een restaurant, wellnessruimte, keuken, koeling, technische ruimte en back of house voorzieningen opgenomen.

De planstudie gaat uit van een ontwikkeling die aansluit op de bestaande recreatieve kwaliteiten van het gebied. De architectuur is geïnspireerd op het Zeeuwse DNA, met aandacht voor kleinschaligheid, natuurlijke materialen, verticale geleiding en een landschappelijke inpassing.

### GEMEENTELIJKE BEOORDELING

Namens de eigenaar is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Goes voor het saneren van de bestaande bedrijfsbebouwing en het realiseren van een hotel aan de Watersportweg 2 te Wolphaartsdijk.

De gemeente Goes heeft in haar reactie aangegeven het initiatief als kansrijk te beoordelen. Daarbij is benoemd dat het initiatief een bijdrage kan leveren aan de gewenste opwaardering van het gebied. De gemeente ziet kansen voor een versterking van de recreatiezone en het havengebied. Ook wordt benoemd dat de ontwikkeling kan bijdragen aan een betere ruimtelijke kwaliteit, een kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte en een versterking van het recreatieve aanbod.

## Omschrijving

Tegelijkertijd is aangegeven dat het plan op onderdelen niet past binnen het geldende omgevingsplan en dat het gebruik als hotel niet rechtstreeks is toegestaan. Het gebouw is daarnaast deels gesitueerd buiten het aanwezige bouwvlak. Om realisatie mogelijk te maken is derhalve een nadere planologische procedure noodzakelijk. De gemeente heeft aangegeven in overleg te gaan met de provincie Zeeland en de netwerkregisseur Veerse Meer om te bezien hoe het plan zich verhoudt tot nieuw afwegingsbeleid. De gemeentelijke reactie biedt geen onherroepelijke toestemming of vergunning, maar vormt wel een belangrijk positief uitgangspunt voor verdere planvorming.

### **KANSEN VOOR KOPER**

De locatie biedt meerdere ontwikkelkansen.

De bestaande invulling is verouderd en de locatie heeft een duidelijke ruimtelijke verbeterpotentie. Door sanering van de bestaande bebouwing kan een hoogwaardige nieuwe invulling worden gerealiseerd die beter aansluit bij de kwaliteiten van het havengebied.

De ligging aan het Veerse Meer en direct nabij de jachthaven maakt de locatie aantrekkelijk voor recreatieve en toeristische functies. Het gebied trekt watersporters, dagrecreanten en verblijfstoeristen. Een kleinschalige hotelontwikkeling met restaurant en wellness kan inspelen op de vraag naar hoogwaardige verblijfsaccommodatie in een natuurlijke en waterrijke omgeving.

Het initiatief sluit aan bij de beleidsmatige wens om de recreatiezone Wolphaartsdijk op te waarderen. De gemeente heeft bevestigd dat het initiatief kansrijk is en dat het plan past binnen de doelstellingen van de Gebiedsvisie Aandachtsgebied Recreatiezone Wolphaartsdijk.

Het plan biedt mogelijkheden voor het versterken van de openbare ruimte, het verbeteren van de wandelroute langs het water en het creëren van een aantrekkelijker entreegebied bij de haven.

Daarnaast is sprake van een bestaande horecabestemming. Dit vormt een waardevol planologisch vertrekpunt voor een koper die de locatie recreatief of horecagerelateerd wil herontwikkelen.

### **VOORBEHOUDEN**

De verkoop betreft een ontwikkellocatie waarbij realisatie van het beoogde hotelplan afhankelijk is van publiekrechtelijke toestemming, medewerking van de bevoegde overheden, nadere planologische uitwerking, technische uitwerking en vergunningverlening.

De koper dient zelf onderzoek te doen naar de planologische mogelijkheden, de haalbaarheid van het beoogde programma, de bouwkundige en milieukundige situatie, parkeren, verkeer, exploitatie, stikstof, water, bodem, geluid, brandveiligheid en alle overige relevante publiekrechtelijke en privaatrechtelijke aspecten.

## Omschrijving

Aan de planstudie, het principeverzoek en de gemeentelijke reactie kunnen geen rechten worden ontleend. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn indicatief en dienen door koper nader te worden geverifieerd.

### **KOOPCONDITIES**

Vraagprijs: € 995.000,- kosten koper.

### **ZEKERHEIDSSTELLING**

Een garantie ter grootte van 10% van de koopsom.

### **OVERDRACHTSBELASTING**

Bij de aankoop van het pand is overdrachtsbelasting verschuldigd. Het toepasselijke tarief is afhankelijk van het profiel van de koper en het beoogde gebruik van het pand na aankoop.

### **OPLEVERING**

Moment van oplevering in onderling overleg.

### **OPLEVERINGSNIVEAU**

Het pand zal in de huidige staat worden opgeleverd (as is, where is).

### **BEZICHTIGINGEN**

Uitsluitend op afspraak is het mogelijk om het pand te bezichtigen. Voor het plannen van een afspraak kan contact worden opgenomen met ons kantoor.

### **ALGEMEEN**

Al het bovenstaande betreft informatie omtrent de verkoop van "Watersportweg 2 / Zandkreekweg 1, Wolphaartsdijk" De informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Faasse & Fermont geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd.





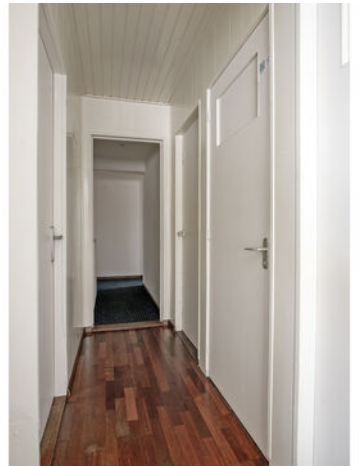
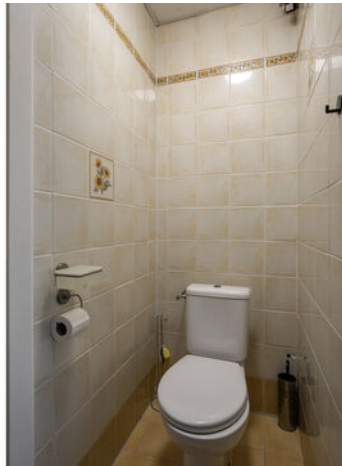












# IMPRESSIE

ZANDKREEKWEG  
WOLPHAARTSDIJK



Vogelvlucht perspectief

# IMPRESSIE

ZANDKREEKWEG  
WOLPHAARTSDIJK



Zicht vanuit Watersportweg

# Plattegrond Watersportweg 2



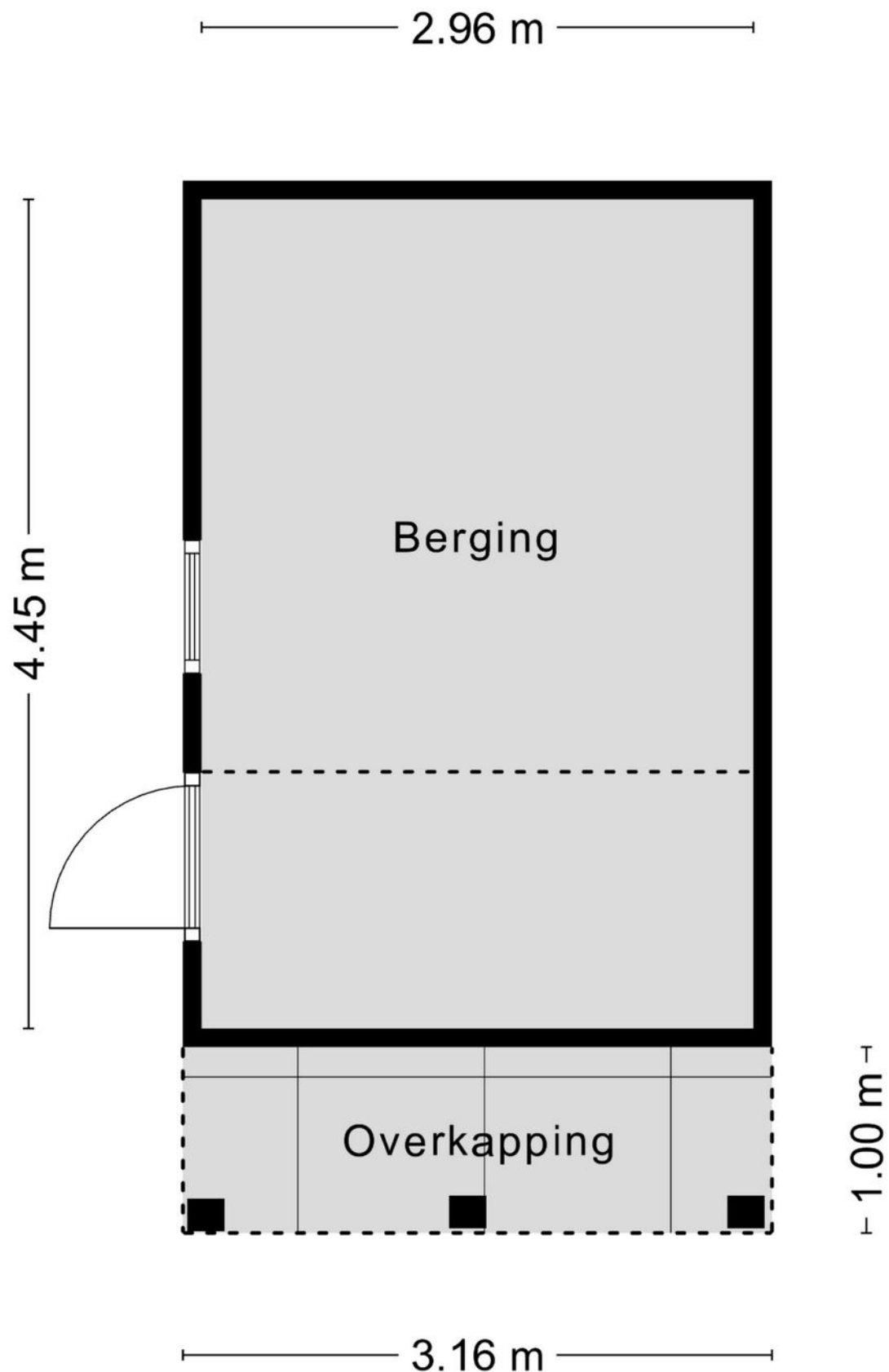
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibbar www.zibbar.nl

# Plattegrond Zandkreekweg 1



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond berging Zandkreekweg 1



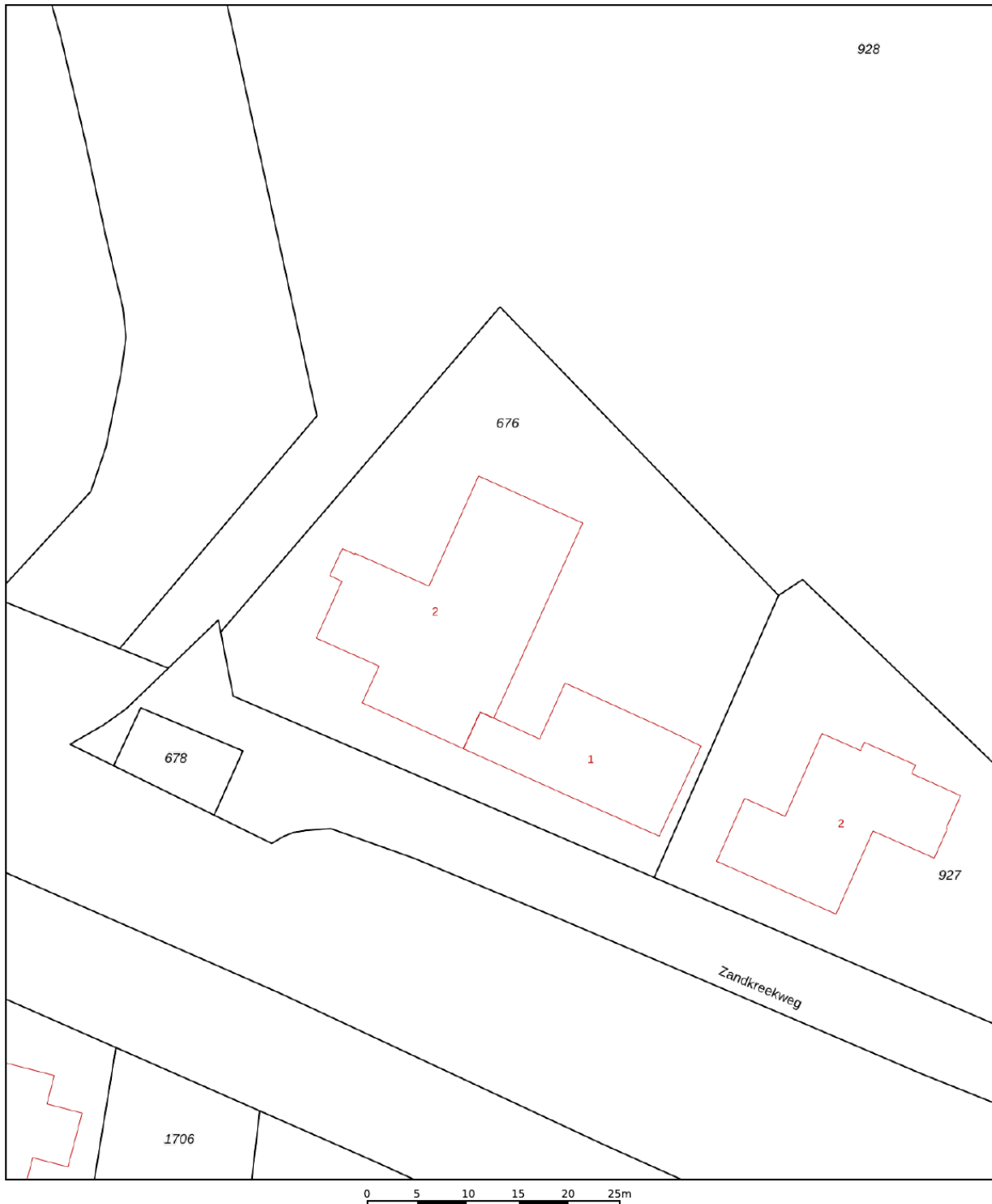
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend


© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadasterkaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Watersportweg 2



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <table border="0"><tr><td>Kadastrale gemeente</td><td>Goes</td></tr><tr><td>Sectie</td><td>AD</td></tr><tr><td>Perceel</td><td>676</td></tr></table>	Kadastrale gemeente	Goes	Sectie	AD	Perceel	676	<p>kadaster</p> 
Kadastrale gemeente	Goes								
Sectie	AD								
Perceel	676								
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>							

# Faasse & Fermont

Frans den Hollanderlaan 12, 4461 HN Goes | Oostperkweg 3, 4332 SB Middelburg  
T 0113 250 555 / 0118 727 000 | [info@faasse-fermont.nl](mailto:info@faasse-fermont.nl) | [www.faasse-fermont.nl](http://www.faasse-fermont.nl)

