



**forvalue**  
vastgoedspecialisten



---

**Smokkelhoekweg 12**  
**4421 JH Kapelle**



## Inleiding

Aan de rand van Kapelle, op een markante locatie met een rijke historie, staat een veelzijdig object op een royaal perceel van circa 5.516 m<sup>2</sup>. Het geheel bestaat uit een ruim hoofdgebouw en twee afzonderlijke, recent verbouwde hotelpaviljoens met elk vijf comfortabele kamers. Samen hebben deze gebouwen een gebruiksoppervlakte van circa 1.014 m<sup>2</sup>, waardoor er een solide basis is voor uiteenlopende vormen van gebruik.

Het pand is gebouwd op een caisson dat overbleef na de Watersnoodramp van 1953, wat het geheel een uniek karakter geeft. De huidige exploitatie bestaat uit een restaurant en meerdere zalen in het hoofdgebouw, gecombineerd met tien eigentijdse hotelkamers in de naastgelegen en recent verbouwde hotelgebouwen die gebruikt worden voor logies en short-stay.

Deze bestaande indeling maakt het object inzetbaar voor gastvrijheid, zakelijke bijeenkomsten en kleinschalig verblijf.

De kernwaarde van dit aanbod ligt echter in de gebouwen en het perceel zelf. De ruime maatvoering, het grote buitenterrein en de strategische ligging langs de A58 zorgen voor brede perspectieven voor herontwikkeling die aansluit bij de vraag uit de regio.

Het vormt daarmee een unieke kans voor (horeca)ondernemers, ontwikkelaars of investeerders die op zoek zijn naar een locatie met karakter, uitstekende bereikbaarheid en potentieel voor toekomstgerichte initiatieven.



## USP's

- Strategische ligging nabij de A58 met een uitstekende bereikbaarheid voor zowel lokaal als regionaal verkeer.
- Ruim perceel dat veel mogelijkheden biedt voor verschillende toepassingen
- Royale oppervlakten met ruime indelingen en flexibiliteit voor verschillende toepassingen
- Voorzien van 90 zonnepanelen
- Veelzijdig potentieel naast het huidige gebruik

## Kenmerken

### Adres

Smokkelhoekweg 12  
4421 JH Kapelle

### Bouwjaar

1960 (BAG-viewer) - hoofdbouw  
1983 - hotelgebouwen (2023 grondig gerenoveerd)

### Bestemming

Horeca

### Oppervlakte

1.014 m<sup>2</sup> VVO

1.181 m<sup>2</sup> BVO

### Zalen

3 met een capaciteit van maximaal 15 tot maximaal 60 personen

### Hotelkamers

10

### Kadastrale gegevens

Aanduiding: Kapelle F 1830

Grootte: 5.516 m<sup>2</sup>

status

**Beschikbaar**

vraagprijs

**€ 1.545.000 k.k.**



## Locatie en ligging

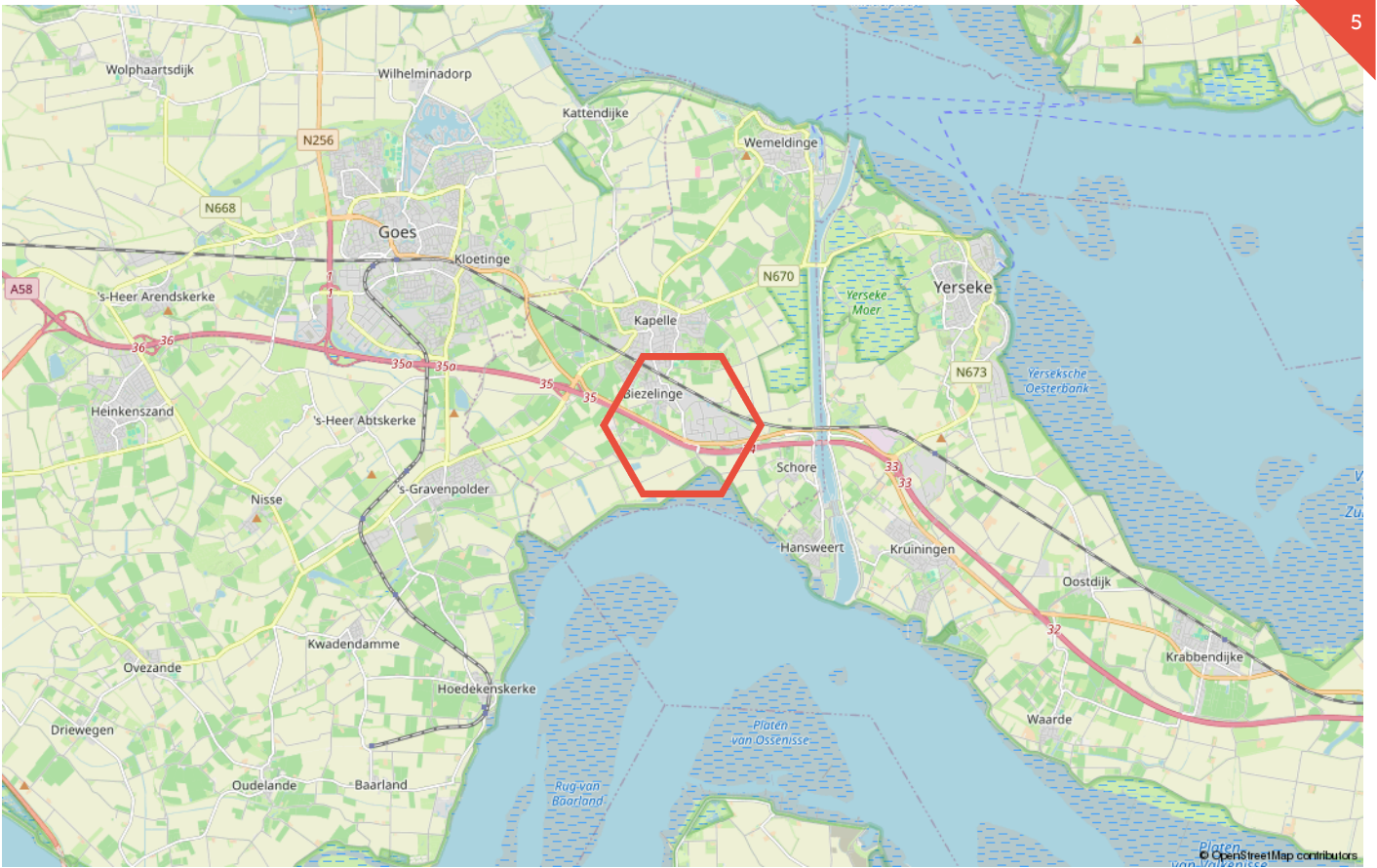
Smokkelhoekweg 12 ligt op een markante locatie aan de rand van Kapelle, direct langs de Rijksweg en parallel aan de A58. Dankzij deze strategische ligging is het object uitstekend bereikbaar vanuit verschillende richtingen. Via de nabijgelegen afritten van de snelweg zijn Goes, Middelburg, Bergen op Zoom en andere steden in Zeeland en West-Brabant binnen korte tijd te bereiken. Ook de verbinding met de Randstad en Vlaanderen is hierdoor gunstig.

Kapelle zelf is een levendige gemeente in het hart van Zuid-Beveland en telt circa 13.000 inwoners. Het dorp combineert de charme van een kleinschalige kern met de voorzieningen van een regionaal centrum. In de directe omgeving zijn scholen, winkels, sportfaciliteiten en andere (maatschappelijke) voorzieningen aanwezig.

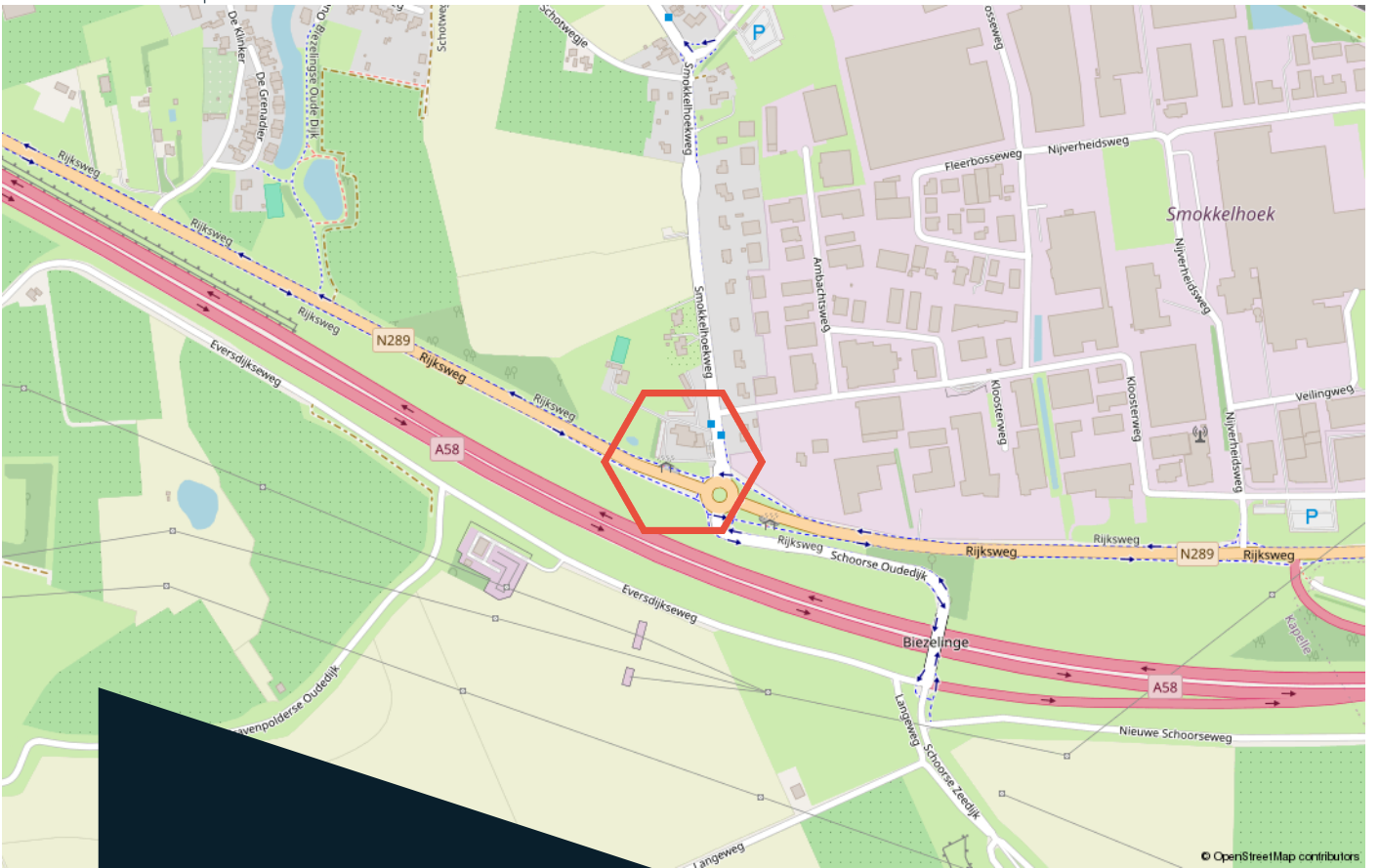
Kapelle staat daarnaast bekend om zijn fruitteelt en het agrarische landschap, maar heeft daarnaast ook een gevarieerde economische basis met bedrijvigheid in onder andere de voedingsmiddelenindustrie, zaadveredeling en logistiek. Dit zorgt voor een stabiele lokale economie en een aantrekkelijke omgeving voor ondernemerschap.

De centrale ligging in Zuid-Beveland betekent dat het object profiteert van een breed achterland. Binnen enkele autominuten zijn zowel toeristische trekpleisters als zakelijke knooppunten bereikbaar.

Het perceel van ruim een halve hectare vormt daarnaast een belangrijk pluspunt.



▲ Smokkelhoekweg 12  
4421 JH Kapelle



## Locatie





## Geschiedenis

Cais-son (de/het; m en o; meervoud: caissons) 1  
betonnen bak die gevuld wordt met zand of  
beton, bv. om dijken te dichten.

Tijdens de watersnoodramp van 1953 werden  
caissons gebruikt om de gaten in de dijken te  
dichten. Deze caissons werden gemaakt door  
aannemer Leys. Na de ramp had hij nog één  
caisson over. Daar had hij een mooie  
bestemming voor! Zijn vrouw wilde altijd al een  
eigen restaurant beginnen. De overgebleven  
caisson gebruikte hij als fundering voor haar  
restaurant. En ja, u raad het al, dat restaurant  
staat er nog steeds en heet ... CAISSON!

De Caisson, zoals men vroeger zei, lag vroeger  
langs de 'grote' weg. Tot 1976 was die weg, de  
Rijksweg, de enige verbinding tussen Bergen op  
Zoom en Vlissingen.

Met de aanleg van de A58 werd de weg Oude  
Rijksweg genoemd. Door deze geschiedenis  
werd CAISSON lange tijd getypeerd als  
wegrestaurant, maar inmiddels is CAISSON veel  
meer dan dat.

# Kadaster

## Kadastrale aanduiding

Kapelle F 1830

## Locatie

Smokkelhoekweg 12  
4421 JH Kapelle

## Kadastrale grootte

5.516 m<sup>2</sup>

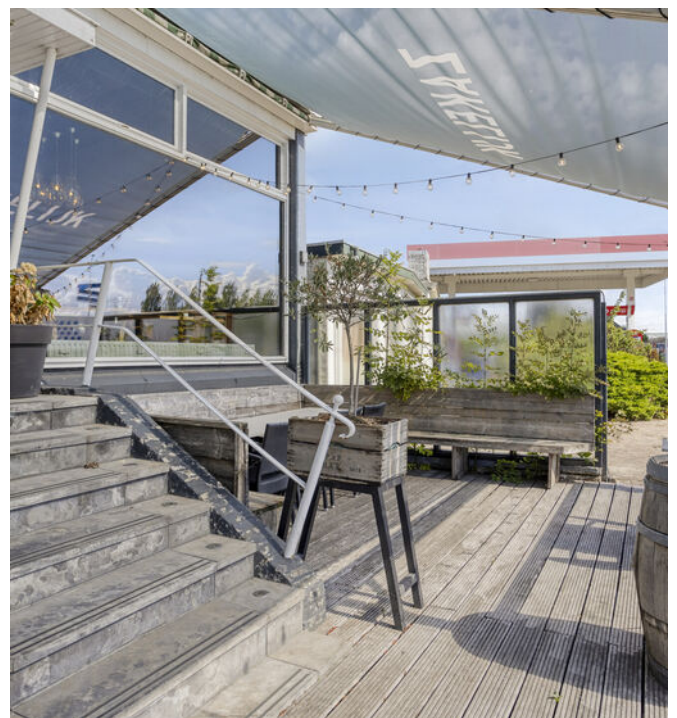
## Omschrijving

Bedrijvigheid (horeca)  
Erf - Tuin

## Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend

De volledige kadastrale informatie, kadastrale kaart en akten kunnen op verzoek worden gedeeld.





## Bestemming

Het aangeboden bevindt zich in het gebied waar het bestemmingsplan 'Buitengebied 2e herziening' van toepassing is. De enkelbestemming is 'Horeca' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en de functieaanduidingen 'horeca tot en met categorie 1' en 'specifieke vorm van horeca - 1'. Het is daarmee bestemd voor:

- horecabedrijven tot en met categorie 1 van de staat van Horeca-activiteiten;
- zalenverhuur tot en met categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Onder categorie 1 wordt lichte horeca verstaan, waaronder onder andere restaurant (al dan niet met bezorg- en/of afhaalservice), bistro, hotel. Daarnaast is zalenverhuur toegestaan.

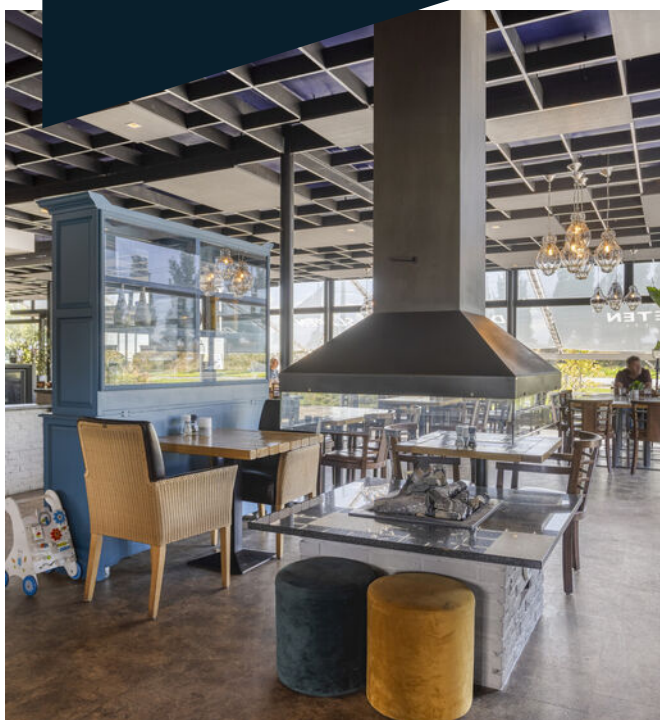
## Indeling

Het geheel bestaat uit een hoofdgebouw voorzien van twee niveaus (begane grond en souterrain) en is momenteel ingericht als restaurant met diverse multifunctionele zalen.

Afzonderlijk bevinden zich op het terrein een tweetal gastenverblijven, beide voorzien van vijf moderne hotelkamers met eigen buitenruimte en weids uitzicht.

Dankzij de ruime maatvoering, vele raampartijen en verschillende entremogelijkheden is het geheel eenvoudig aan te passen voor uiteenlopende functies.

Het perceel van ruim een halve hectare biedt volop ruimte voor parkeren en groeninrichting.



# Oppervlakten en capaciteit

## Begane grond

Entree: 3 m<sup>2</sup>

Restaurant inclusief bar: 184 m<sup>2</sup>

Keuken en spoelkeuken: 51 m<sup>2</sup>

Zaalruimte: 44 m<sup>2</sup>

Kantoor: 11 m<sup>2</sup>

Verkeersruimten: 15 m<sup>2</sup>

Toiletgroep: 5 m<sup>2</sup>

Opslagruimten: 47 m<sup>2</sup>

De genoemde oppervlakten betreffen het verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO) en zijn nadrukkelijk circa-maten. Door afrondingsverschillen is sprake van een (geringe) afwijking binnen het totaal. Een meetrapport conform NEN-2580 is beschikbaar.

## Entresol

Verkeersruimte: 2 m<sup>2</sup>

Toiletgroep: 9 m<sup>2</sup>

Opslag: 1 m<sup>2</sup>

## Souterrain

Zaalruimte: 163 m<sup>2</sup>

Zaalruimte: 90 m<sup>2</sup>

Zaalruimte: 50 m<sup>2</sup>

Verkeersruimten: 42 m<sup>2</sup>

Opslag- en dienruimten: 81 m<sup>2</sup>

## Hotel

Hotelkamers: 196 m<sup>2</sup>

Opslag: 1 m<sup>2</sup>

**Totaal: 1.014 m<sup>2</sup>**

## Bouwkundige aspecten

Staat van onderhoud: goed

Staat van inventaris: goed

Monument: nee

Opgetrokken uit (fundering): steen/  
beton

Bouwaard (muren): metselwerk (steen)

Beglazing: dubbel

Kozijnen: hout

Vloeren begane grond: beton

Vloeren kelder: beton

Bouwjaar hoofdgebouw: 1960

Bouwjaar hotelkamers: 1983



## Installaties & apparatuur

Elektrische installatie	Voorzien van voldoende groepen, krachtstroom en aardlekschakelaar, hotelgebouwen voorzien van eigen meterkast
Warmwatervoorziening	Gasgestookte boiler
Waterontharder	Nee
Verwarming	Cv-ketel, middels radiatoren (hoofdgebouw) en split-unit airco's (hotelgebouwen)
Airconditioning	Ja
Luchtbehandeling	Ja
Brandmeldinstallatie	Ja, centrale brandmeldinstallatie gekoppeld aan een meldkamer
Sprinklerinstallatie	Nee
Zonnepanelen	Ja, 90 stuks (2013)
Personenlift	Nee
Afzuiginstallatie (keuken)	Ja
Vetvangput	Ja
Alarminstallatie	Ja
Camerabeveiliging	Nee



**Fruitteelt**

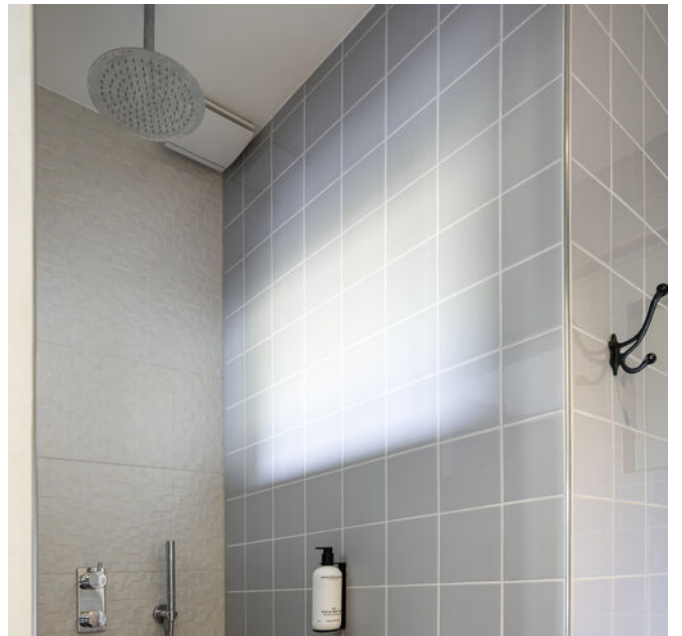


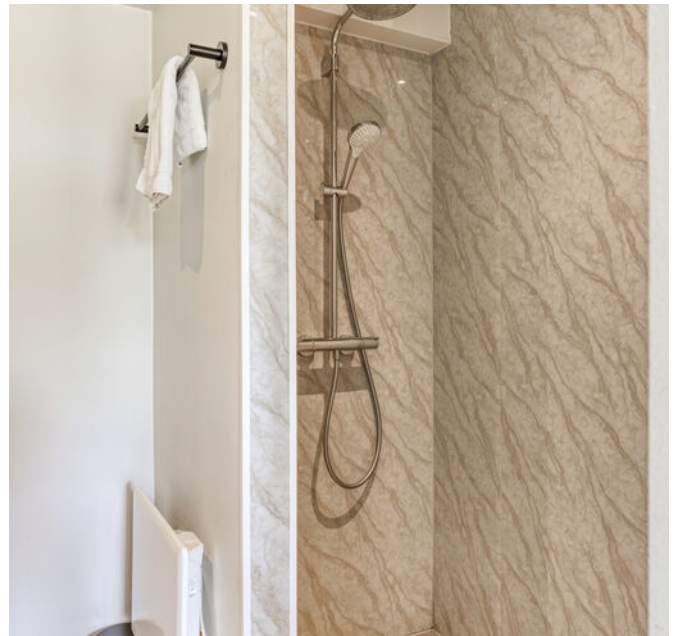
**Bloesem**

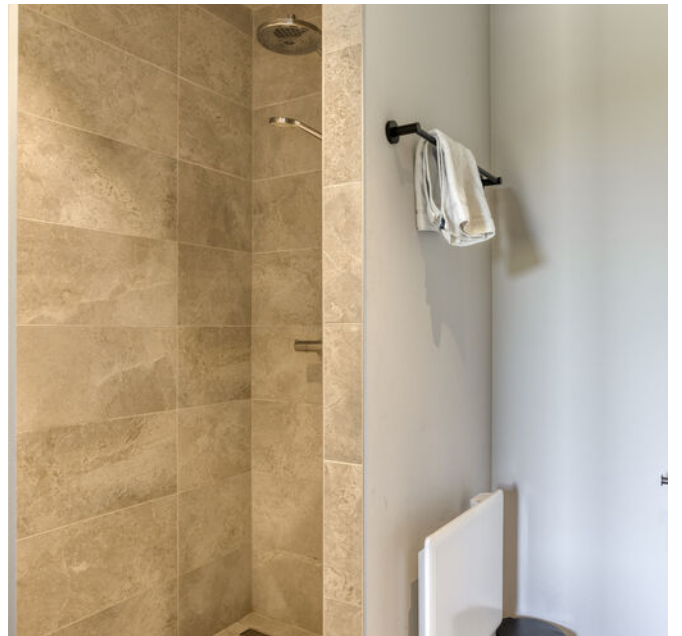


**Veilingmeester**











# Plattegrond Begane grond



## Smokkelhoekweg 12, 4421 JH, Kapelle Begane grond



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

- Kantoor**  
VVO 12,2 m<sup>2</sup>
- GO**  
0,00 m<sup>2</sup>
- OI**  
0,00 m<sup>2</sup>
- Bedrijfsruimte**  
VVO 233 m<sup>2</sup>
- Verkeersruimte**  
VVO 19,5 m<sup>2</sup>
- GGB**  
0,00 m<sup>2</sup>
- EB**  
0,00 m<sup>2</sup>
- Toilet-, facilitaire-, techniekruimte**  
VVO 89,4m<sup>2</sup>
- EB & GGB**
- Hoogte tot spant**
- Hoogte tot plafond**

Tekening type A - gebouw op locatie gecontroleerd

GANG



Smokkelhoekweg 12, 4421 JH, Kapelle Souterrain

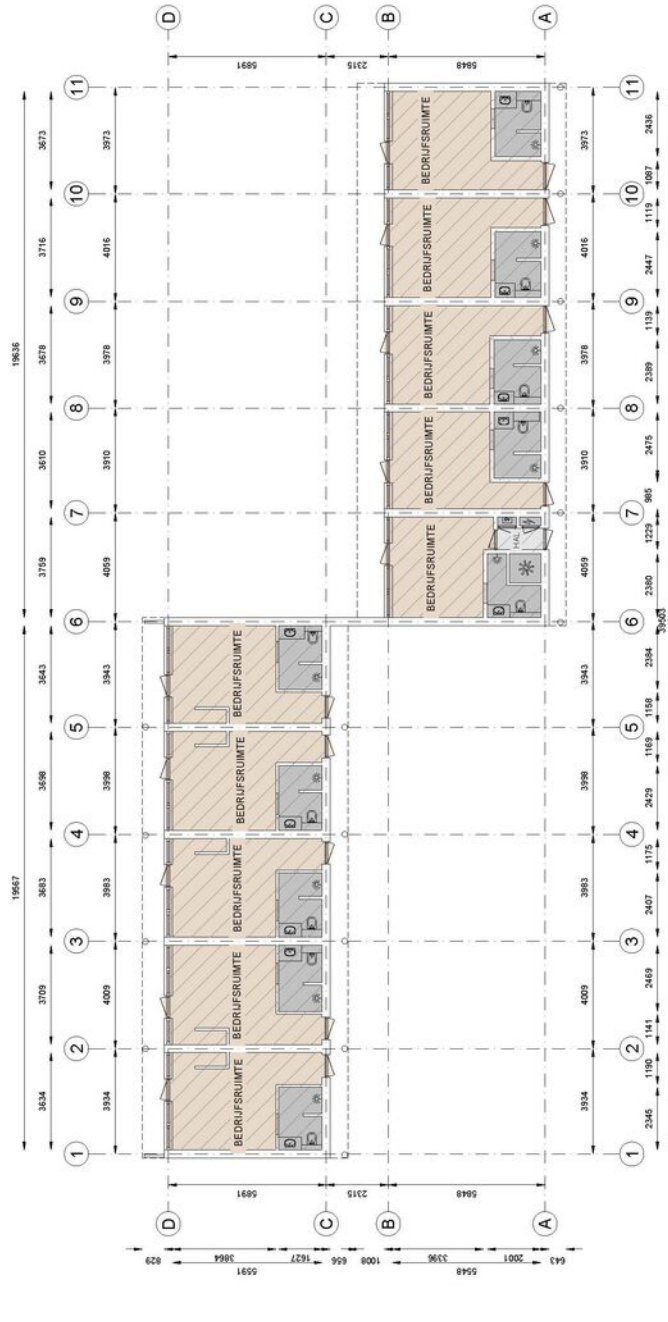


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend © www.zibber.nl

- Kantoor**  
VVO 0,00 m<sup>2</sup>  
GO 0,00 m<sup>2</sup>
- Bedrijfsruimte**  
VVO 305 m<sup>2</sup>  
OI 0,00 m<sup>2</sup>
- Verkeersruimte**  
VVO 54,9 m<sup>2</sup>  
GGB 0,00 m<sup>2</sup>
- Toilet-, facilitaire-, techniekruimte**  
VVO 114 m<sup>2</sup>  
EB 0,00 m<sup>2</sup>
- EB & GGB**
- Hoogte tot spant**
- Hoogte tot plafond**

Tekening type A - gebouw op locatie gecontroleerd

# Plattegrond Hotelkamers

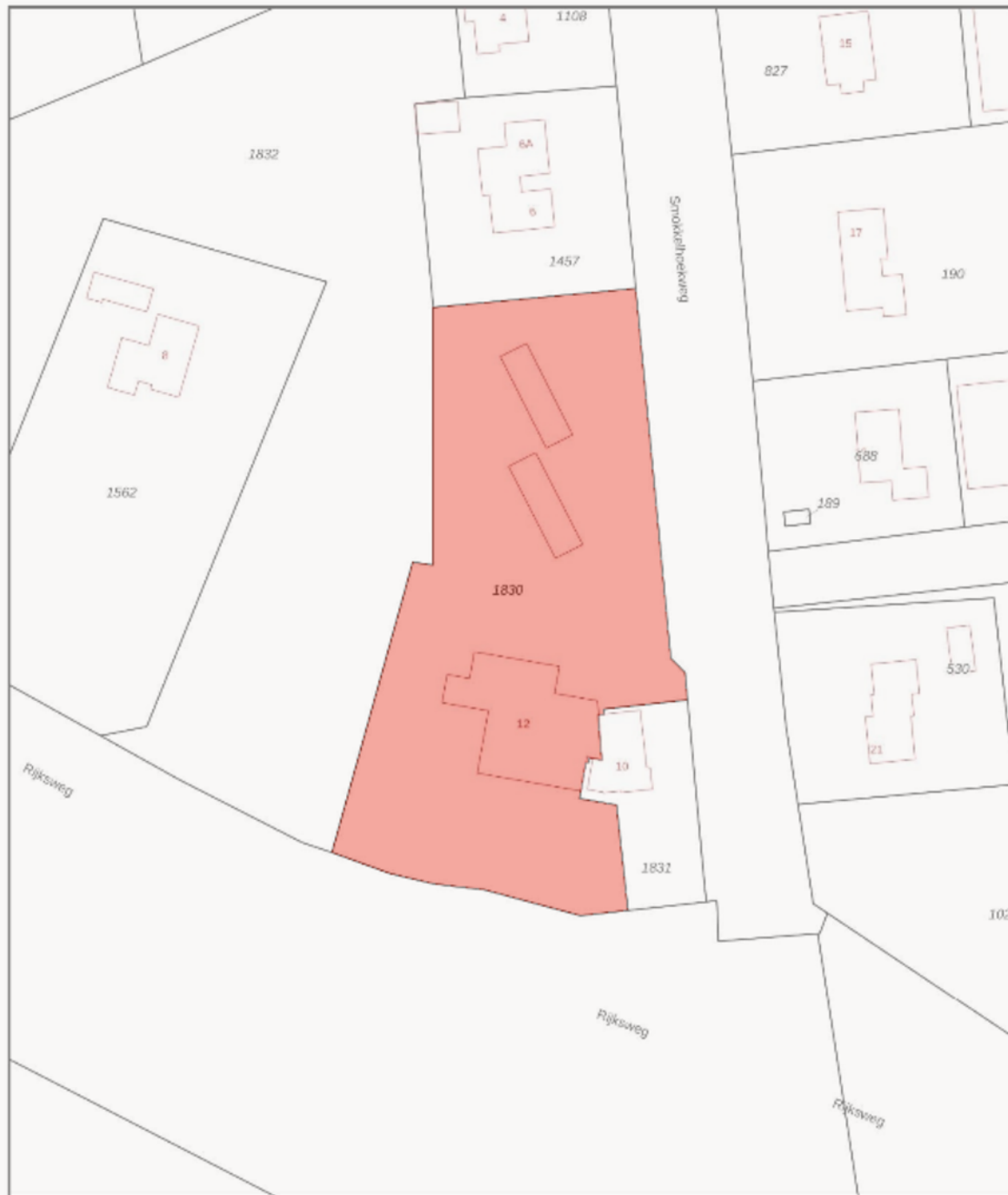


Smokkelhoekweg 12, 4421 JH, Kapelle  
Begane grond-Hotel

- Kantoor**  
VVO 0,00 m<sup>2</sup>
- GO**  
0,00 m<sup>2</sup>
- Bedrijfsruimte**  
VVO 163 m<sup>2</sup>
- Verkeersruimte**  
VVO 1,58 m<sup>2</sup>
- Toilet- ,facilitaire- ,techniekruimte**  
VVO 42,2 m<sup>2</sup>
- EB**  
0,00 m<sup>2</sup>
- GGB**  
0,00 m<sup>2</sup>
- EB & GGB**
- Hoogte tot spant**
- Hoogte tot plafond**



Tekening type A - gebouwd op locatie gecontroleerd  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend © www.zibber.nl



0 10 20 30 40 50m

12345	Deze kaart is voortgezet uit Perceelnummer	Schaal 1: 1000	
12345	Huisnummer	Kadastrale gemeente Kapelle	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie I	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 1830	
—	Administratieve (ouderwetse) grens		
—	Stadsweg		

Van dit uitsnede kunnen geen betrouwbare metingen worden gemaakt.  
De Dienst van het Kadastraal en de openbare registers is niet aansprakelijk voor schade van welke aard ook voortvloeiende uit het gebruik van deze kaart.

## Kadastrale kaart



## Bodeminformatie

Het is verkoper niet bekend met verontreiniging welke aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen. In 2003 is op de locatie een verkennend bodemonderzoek opgesteld. Daarbij zijn lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater aangetoond, wele dermate gering waren dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk werd geacht.

**Vraagprijs**

De vraagprijs voor de onroerende zaak is bepaald op € 1.545.000,- kosten koper.

**Wijze van oplevering**

Datum van transport is in overleg.

**Verrekende kosten**

De doorlopende en vooruitbetaalde kosten die door verkoper zijn vooruitbetaald zullen naar rato tussen partijen worden verrekend.

**As is, where is**

De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het "as is, where is" principe. Koper aanvaardt daarbij de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van de onroerende zaak in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat van de onroerende zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper.

Verkoper wijst erop dat in het pand asbesthoudende materialen aanwezig zijn, zoals bij gebouwen uit deze bouwperiode gebruikelijk kan zijn. Bij normaal gebruik levert dit geen direct risico op. Bij verbouwings- of sloopwerkzaamheden dient hiermee rekening te worden gehouden.

**Energielabel**

Het aangeboden beschikt over een energielabel D, geldig tot 11 januari 2029.

**Biedingen**

Indien u naar aanleiding van deze en eventueel aanvullend verstrekte informatie geïntereiseerd bent om het object aan te kopen dan nodigen wij u uit tot het uitbrengen van een bieding. Voorwaarden, voorbehouden en goedkeuringen dienen duidelijk in de bieding te worden vermeld.

**Voorbehoud**

Alle activiteiten in relatie tot de voorgenomen verkoop en koop zijn te allen tijde onder voorbehoud van goedkeuring van verkoper.

### Vrijblijvendheid

Deze presentatie is vrijblijvend en informatief bedoeld. Forvalue is afhankelijk van de kwaliteit van de door derden aangeleverde informatie. Daarom kan Forvalue niet altijd aansprakelijk worden gesteld voor de juistheid van deze informatie. Aan eventuele onvolkomenheden kunnen geen rechten worden ontleend.

### Ontbindende voorwaarden

Een koop kan tot stand komen onder voorbehoud van ontbindende voorwaarden. Dat wil zeggen dat de koop tot stand komt en ontbonden kan worden indien aan bepaalde – ontbindende – voorwaarden niet is voldaan. Gebruikelijke ontbindende voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering.

### Ouderdomsclausule

Voor oudere objecten kan de makelaar besluiten een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst op te nemen. In zulke gevallen is het verstandig de verkopende makelaar de ouderdomsclausule toe te laten lichten.

### Asbestclausule

De makelaar kan namens de verkopende partij een asbestclausule toevoegen in de koopovereenkomst. Hierin wordt de verkoper gevrijwaard van eventuele aanwezigheid van asbest in het gekochte object. Wanneer een verkoper op de hoogte is, of had kunnen zijn, van de aanwezigheid van asbest dient de verkoper dat te melden.

### Onderzoekplicht

Een kopende partij heeft een onderzoekplicht, waarbij deze partij ook een inspanningsverplichting heeft om onderzoek te doen naar de staat van het verkochte object. De onderzoekplicht houdt in dat de koper zowel de bouwkundige als de juridische staat van een object en de onderneming moet onderzoeken. Wij adviseren u alle gegevens te controleren. Wij zijn graag bereid u hierbij te helpen. Om discretie te betrachten, vragen wij u eerst met Forvalue contact op te nemen. Mogelijk heeft Forvalue de gegevens al in het dossier.

### Wet Bibob

De Wet Bibob (Wet Bevordering Integriteit door het Openbaar Bestuur) geeft gemeenten de bevoegdheid om vergunningen te weigeren of in te trekken. Dit kan als er sprake is van een ernstig gevaar dat de vergunning (mede)gebruikt zal worden ten behoeve van de benutting van voordelen uit criminele activiteiten of dat de vergunning gebruikt zal worden voor het plegen van een strafbaar feit.

Het is ook mogelijk dat de gemeente extra voorwaarden stelt aan de aanvraag. Bij transacties kan de Wet Bibob vertraging in het proces opleveren.

### Wwft richtlijnen

De Wwft is wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Een NVM-makelaar is bij bemiddeling aan- of verkoop verplicht een clientonderzoek uit te voeren. De NVM makelaar dient er zeker van te zijn dat er geen geld witgewassen wordt of een terroristische activiteit mee wordt gefinancierd. Mocht er een vermoeden zijn meldt de NVM-makelaar dat bij de daarvoor bestemde autoriteiten.

### AVG

Persoonsgegevens vallen onder de algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Voor de privacyverklaring wordt verwezen naar de website van Forvalue vastgoedspecialisten

### Zekerheidstelling/ waarborgsom/ bankgarantie

Na het ondertekenen of zoveel later partijen overeenkomen, dient koper een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten tot zekerheid voor de nakoming van de verplichting van koper. Deze waarborgsom zal bij de notaris worden gestort als er sprake is van onroerende zaak of op Stichting Dergengelden Horecamakelaars, als er sprake is van de verkoop van een bedrijfsexploitatie in een gehuurd pand of alle andere gevallen. Indien de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt koper deze rente toe. Het is ook mogelijk een bankgarantie van 10% van de koopsom te stellen in plaats van een waarborgsom te storten.

### Keuze notaris

De koper betaalt de notaris en is dan ook vrij om te kiezen bij welke notaris de eigendomsoverdracht moet plaatsvinden. Tenzij anders staat vermeld in de brochure.

### Algemeen

De vermelde oppervlakte (m<sup>2</sup>) is uitdrukkelijk niet vastgesteld op basis van normering NEN 2580. De vermelde oppervlakte is indicatief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij verzoeken u de verstrekte informatie zo discreet mogelijk te behandelen, niet te vermenigvuldigen (kopiëren, scannen o.i.d.) of aan derden ter hand te stellen. Ook verzoeken wij u dringend niet rechtstreeks contact op te nemen met de ondernemer, haar personeel of andere personen die een relatie met het bedrijf hebben. Men is namelijk veelal niet op de hoogte van de verkoop. Alle benodigde relevante informatie is via ons kantoor, Forvalue vastgoedspecialisten, te verkrijgen.

Een bezichtiging van het bedrijf vindt alleen plaats na afspraak en in aanwezigheid van de vermelde makelaar of een door hem aan te wijzen plaatsvervanger. Indien u uw nieuwsgierigheid niet kan onderdrukken, kunt u het bedrijf als gast een bezoek brengen tijdens openingstijden. Gedraag u dan a.u.b. als gast en laat niets merken aan medewerkers en de ondernemer(s).

Als u opmerkingen of vragen heeft kunt u altijd met ons kantoor contact opnemen.



## Tot slot

Voor meer informatie kunt u altijd  
vrijblijvend contact met ons opnemen:

### **Forvalue Vastgoedspecialisten**

Stadsring 109  
3811 HP Amersfoort  
info@forvalue.nl  
033-8003225

Contactpersoon:

Matthias Jonkman  
mjonkman@forvalue.nl  
06-42415003



**forvalue**  
vastgoedspecialisten

### **Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars**

Molenwater 97  
4331 SG Middelburg  
bedrijfsmakelaars@sinke.nl  
0118-620062

Contactpersoon:

Koos Schreuder  
k.schreuder@sinke.nl  
06-51339898



**Sinke Komejan**  
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS



## Over Forvalue

Forvalue is opgericht door Dorus Helsen en Koos Schreuder, met als doel gespecialiseerde diensten te kunnen bieden op het gebied van complex exploitatiegebonden vastgoed.

Wij ondersteunen bij het aan- en verkopen van een horecabedrijf. Forvalue is gespecialiseerd in het bepalen van de waarde van exploitatiegebonden vastgoed. We zijn als geen ander in staat het bedrijf dat u op het oog heeft op waarde te schatten en u te adviseren en begeleiden bij de aankoop, aanhuur, verkoop of verhuur. Door te kiezen voor Forvalue als horecamakelaar kiest u voor zekerheid en goede begeleiding. Forvalue zorgt voor een onafhankelijk oordeel van de waarde van (het pand van) de onderneming. We adviseren u over de gevraagde (huur)prijs en geven u inzicht in de mogelijkheden van het pand en de onderneming.

Naast bemiddelingswerkzaamheden vallen taxaties ook onder het specialisme van Forvalue. U mag contact met ons opnemen voor de taxatie van exploitatiegebonden vastgoed. Horecataxaties vertegenwoordigen het grootste deel van de taxaties die Forvalue uitvoert. De taxaties die Forvalue uitvoert voldoen aan landelijke regelgeving, waardoor u ervan verzekerd bent dat onze taxaties uniform en transparant uitgevoerd worden.

Forvalue heeft Nederland als werkgebied. We bedienen niet alleen onze eigen regio, maar zijn actief in het hele land. Door onze centrale vestiging is reistijd geen bezwaar. Onze passie ligt in het ontoegankelijke toegankelijk maken.



T 033 - 80 03 225  
E info@forvalue.nl  
W [www.forvalue.nl](http://www.forvalue.nl)

