

TE KOOP/TE HUUR



**Deventer**  
Brink 20 - 7411 BR

(088) 4600 640 - [info@awhm.nl](mailto:info@awhm.nl) - [www.awhm.nl](http://www.awhm.nl)



*"Karakteristiek pand in hartje Deventer"*

# INLEIDING

Dream big! Als dat jouw motto is, dan word je blij van deze geweldige kans die zich voordoet in hartje Deventer. Gelegen in een bruisend gebied met veel passerend publiek ligt dit pareltje te wachten op een ondernemer met ambitieuze, eigen plannen. Er staat ruim 600 vierkante meter voor je klaar om je visie te verwezenlijken! Een club? Een restaurant? Een bar? Een theater? You name it, hier kan het! De onroerende zaak kan worden aangekocht of worden gehuurd. De inventaris kan indien gewenst worden overgenomen.



# KENMERKEN

|                    |   |
|--------------------|---|
| Adres              | Brink 20, 7411 BR Deventer  |
| Aard activiteiten  | Restaurant, café-restaurant, luxe restaurant, restaurant-partycentrum |
| Oppervlakte        | 619 m <sup>2</sup> horecaruimte                                       |
| Terras             | Ja  |
| Bouwjaar           | 1919  |
| Onderhoud binnen   | Goed  |
| Onderhoud buiten   | Goed  |
| Energieklasse      | Een energielabel volgt  |
| Parkeergelegenheid | In de directe omgeving is voldoende parkeergelegenheid                |

## Capaciteit

|            |                       |
|------------|-----------------------|
| Restaurant | circa 120 zitplaatsen |
| Discotheek | 250 personen          |
| Bar        | 25 zitplaatsen        |

## Kadastrale informatie

Kadastrale aanduiding: Deventer sectie E 8846

Grootte (totaal): 320 m<sup>2</sup>

Opmerkingen: Publiekrechtelijke beperking: Besluit monument, Gemeentewet

# FOTO'S



# BEDRIJFSCONCEPT

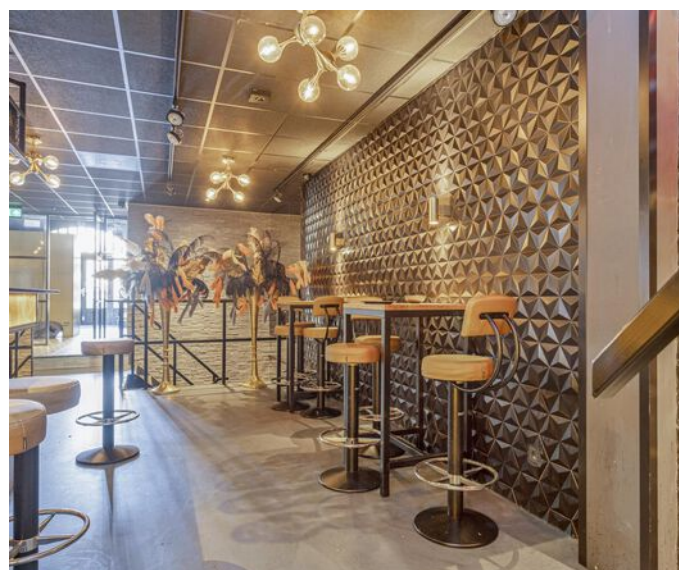
Dit recent gerenoveerde, maar toch authentieke pand met karakteristieke gevel ligt aan hét horecaplein van historisch Deventer aan de Brink 20. Het pand kan worden gehuurd of gekocht. De huidige onderneming wordt niet verkocht, deze wordt gestaakt. Dit is de plek waar grote plannen eindelijk werkelijkheid worden... Dit grote pand is verdeeld in vier verschillende, speels ingerichte etages plus een kelder. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om zelfs uiteenlopende doelgroepen tegelijkertijd te ontvangen.



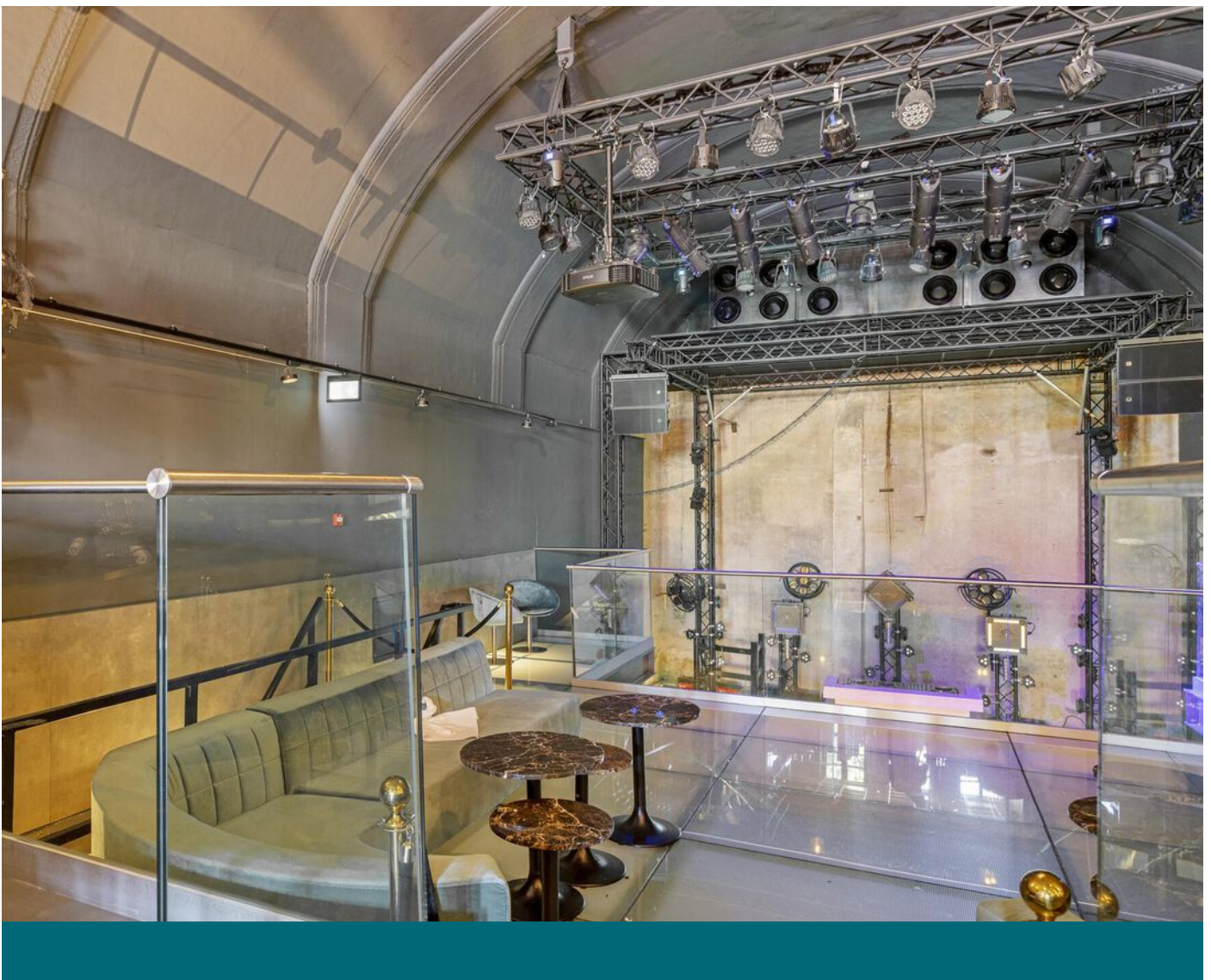
De ruimten zijn van elkaar gescheiden, dus de verschillende gezelschappen lopen elkaar niet in de weg. Dit maakt een wel heel flexibele bedrijfsvoering mogelijk! Er is een garderobe, een podium, toiletgroepen en op iedere etage zijn nader in te vullen zalen en dienstruimten. Indien gewenst kan de huidige moderne inventaris worden overgenomen. Niet verplicht, het pand kan ook leeg worden opgeleverd.



In totaal telt dit complex maar liefst 619 vierkante meter. Dit is nog zonder het te realiseren terras! Naast de eindeloze horecamogelijkheden die deze ruimte biedt, zijn er nog twee appartementen te betrekken. Ideaal voor de ondernemer die dicht bij de zaak wil wonen of één die tegemoet wil komen aan de zoektocht naar woonruimte van zijn medewerkers.

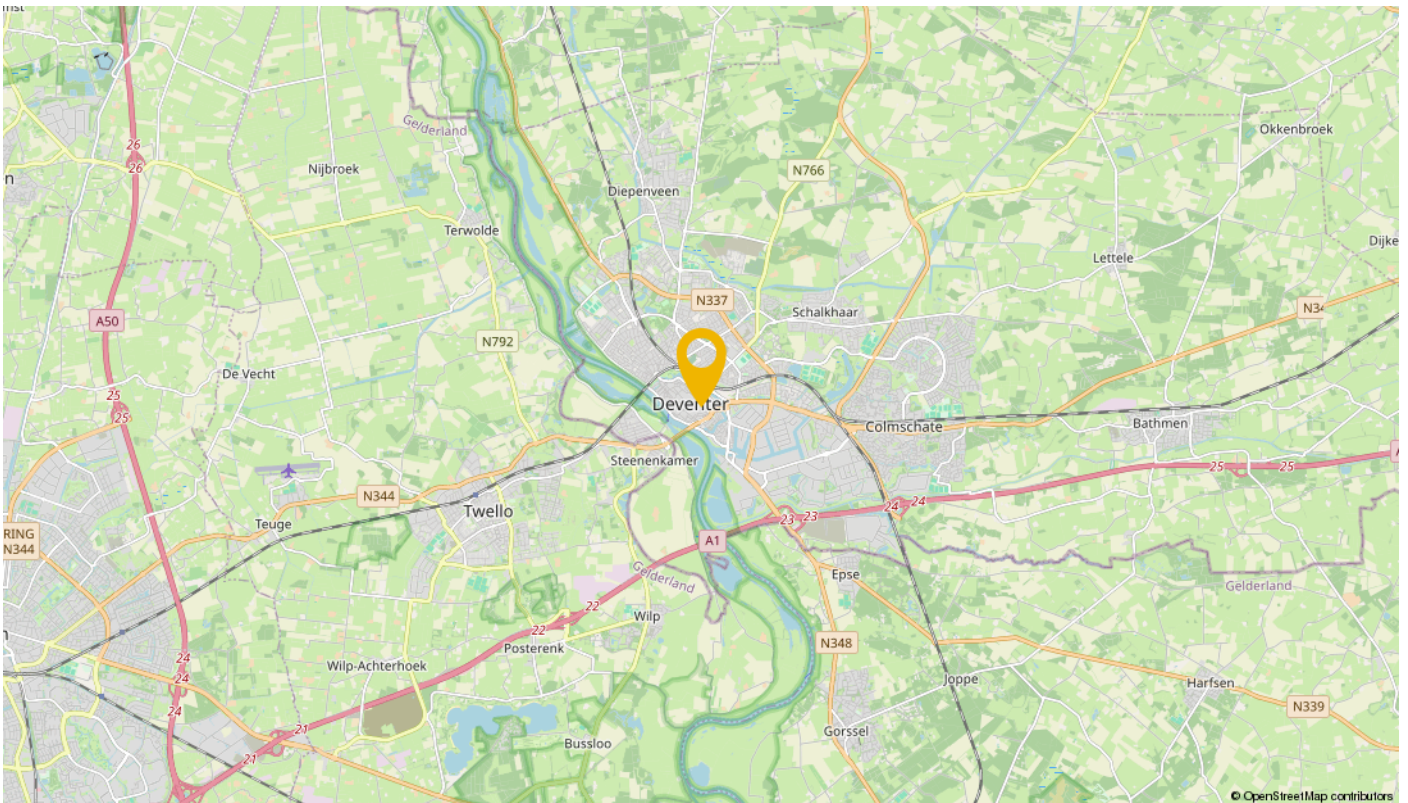


# FOTO'S



# LIGGING

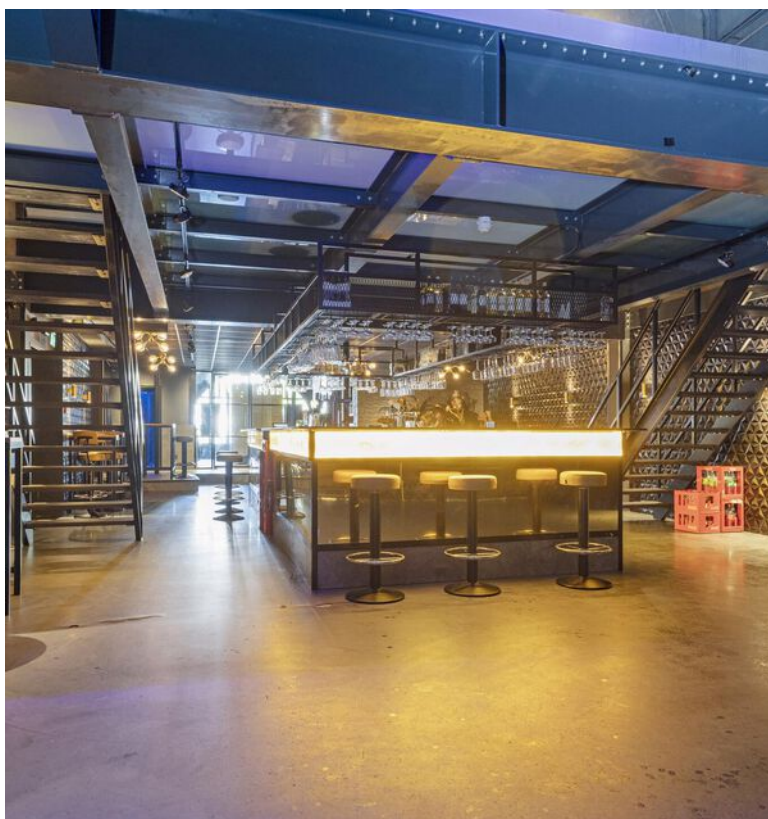
Hanzestad Deventer is de derde gemeente van Overijssel en de op een na grootste gemeente van Salland. Het is één van de oudste steden van Nederland en vierde in 2018 haar 1250-jarig bestaan. Al meer dan 1250 jaren oud maar helemaal bij de tijd met hippe horecalocaties en trendy winkels. Zo is de stad tijdens Deventer op Stelten één groot theater met ruim 150 nationale en internationale topvoorstellingen in de historische binnenstad en locaties rondom het centrum. Andere publiektrekkers in het centrum zijn het Dickens Festijn, Eindeloos Festival, Smaak van Deventer, en Film op de Brink.





## BEDRIJFSPAND

Het pand bestaat uit vier verdiepingen. In het souterrain, op de begane grond en op de eerste verdieping bevinden zich de horecafaciliteiten. Op de tweede en de derde verdieping bevinden zich twee appartementen.



# FOTO'S



**Terrasvergunning:**

De nieuwe exploitant dient zelf zorg te dragen voor de aanvragen van de benodigde vergunning en/of de benodigde melding te doen.

**Gebruiksvergunning/gebruiksmelding:**

De nieuwe exploitant dient zelf zorg te dragen voor de aanvragen van de benodigde vergunning en/of de benodigde melding te doen.

**Melding Activiteitenbesluit:**

De nieuwe exploitant dient zelf zorg te dragen voor de aanvragen van de benodigde vergunning en/of de benodigde melding te doen.

**Drank- en Horecawet:**

De nieuwe exploitant dient zelf zorg te dragen voor de aanvragen van de benodigde vergunning en/of de benodigde melding te doen.

**Brouwerijverplichtingen:**

Niet van toepassing.

**Energielabel:**

Ten tijde van de overdracht zal door verkoper een energielabel worden overlegd.

**Personeel:**

Niet van toepassing.

**Bestemmingsplan:**

Binnen het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B" is een horecabedrijf toegestaan. De bestemming betreft onder andere 'Horecagebied 01' 'Horeca 1 a – begane grond en kelder' en 'wonen - verdieping'.

Ter plaatse van de functie Horecagebied - 01 is toegelaten:

- a. horecabedrijven in de categorie 1b, 2a, 2b, 3a of 3b (zoals beschreven in Bijlage 5 Staat van horeca-activiteiten);
  1. er zijn maximaal 35 horecabedrijven toegestaan;
    - indien er sprake is van een uitbreiding van een bestaand horecabedrijf met een naastgelegen pand (horizontaal) wordt deze uitbreiding tot een uitbreiding van het aantal horecabedrijven gerekend.
  2. deze functie is alleen toegestaan op de begane grond (eerste bouwlaag) en in de kelder (onderbouw);
    - met dien verstande dat in de kelder geen zelfstandig horecabedrijf mag worden gevestigd;
    - met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder terrassen.

# VRAAGPRIJS

|                            |                                     |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Onroerende Zaak            | € 1.985.000,= k.k.                  |
| Roerende zaken             | Nader te bepalen                    |
| Huurprijs Onroerende zaken | € 130.000,= per jaar, exclusief btw |

De Onroerende Zaak kan zowel gekocht als gehuurd worden. Indien gewenst kan de huidige moderne inventaris worden overgenomen. Dit is niet verplicht, het pand kan ook leeg worden opgeleverd.

Deelfinanciering van de koopsom behoort, bij de juiste kandidaat, tot de mogelijkheden. Daarnaast is, in het geval van huur, een ingroei huur voor de eerste huurperiode bespreekbaar.

De roerende zaken bestaan uit de bedrijfsinrichting en -inventaris.



# OVER DEZE PRESENTATIE

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

# BIJLAGE: PLATTEGRONDEN

Plattegrond BG

DE HORECAFABRIEK  
concepts & interior design

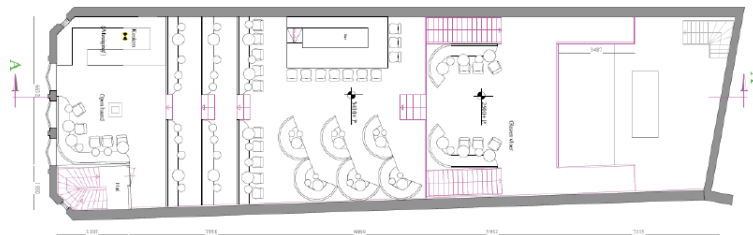


DE HORECAFABRIEK SATUNDSSTRAAT 60, DUN-HAAG, TEL: +31(0)6-888269, WWW.DE-HORECAFABRIEK.NL



Plattegrond 1E

DE HORECAFABRIEK  
concepts & interior design

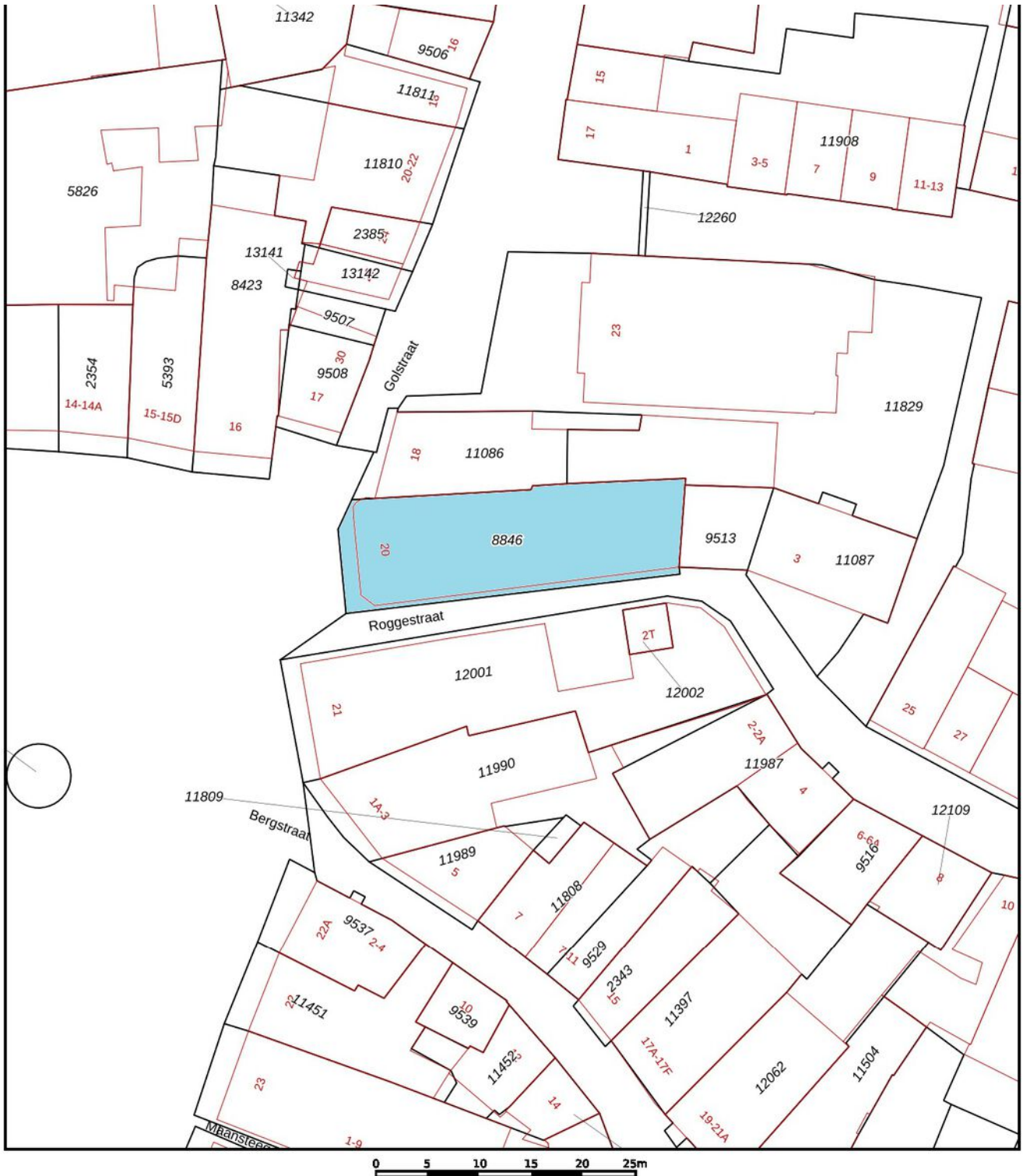


DE HORECAFABRIEK SATUNDSSTRAAT 60, DUN-HAAG, TEL: +31(0)6-888269, WWW.DE-HORECAFABRIEK.NL





# BIJLAGE: KADASTRALE KAART



|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Vervolglijn kadastrale grens</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Deventer</p> <p>Sectie E</p> |  |
|---|--|--|---|



# BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

24-06-2024, 16:14

Regels op de kaart - Omgevingsloket

## Artikel 12 Ambachtelijk bedrijf - begane grond en kelder afwijking

### ✓ 12.1 Toegelaten functies

Ter plaatse van de functie **Ambachtelijk bedrijf - begane grond en kelder afwijking** is toegelaten:

a. een **ambachtelijk bedrijf** (zoals opgenomen in [Bijlage 3 Staat van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten](#)), uitsluitend indien een omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in [12.2.1](#);

1. deze functie is alleen toegestaan op de begane grond (eerste bouwlaag) en in de kelder (onderbouw).  
met de daarbij behorende voorzieningen.

### ✓ 12.2 Afwijken van de toegelaten functies

#### ✓ 12.2.1 Bevoegdheid

- a. Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken als bedoeld in lid [12.1](#) in die zin dat gronden en bouwwerken tevens mogen worden gebruikt voor ambachtelijke bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende [Bijlage 3](#), waarbij deze functie alleen is toegestaan in de eerste bouwlaag van een gebouw;
- b. Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [12.2.1](#) onder a ten behoeve van het (be)bouwen en gebruiken van gronden en bouwwerken voor andere ambachtelijke bedrijven, mits het ambachtelijke bedrijven betreft die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs kunnen worden gelijkgesteld met ambachtelijke bedrijven die ter plaatse zijn toegelaten krachtens artikel [12.2.1](#) onder a.

#### ✓ 12.2.2 Toepassingsvoorwaarden

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:

- a. de cultuurhistorische en monumentale waarden van het beschermd stadsgezicht, zoals beschreven in [Bijlage 7](#);
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. de parkeersituatie;
- h. de sociale veiligheid.

# BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

24-06-2024, 16:19

Regels op de kaart - Omgevingsloket

## Artikel 282 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## ✓ Artikel 283 Algemene bouwregels

### ✓ 283.1 Bestaande afstanden en maten

- a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rechtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in **Hoofdstuk 3 Bouwregels** van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

### ✓ 283.2 Bestaande stoepen, opgangen, loopbruggen, trappen, balkons, galerijen

- a. In die gevallen dat bestaande (semi-)particuliere stoepen en opgangen rechtens gebouwd zijn, mogen deze in stand blijven, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. In die gevallen dat bestaande loopbruggen tussen gebouwen, trappen, balkons, galerijen en dergelijke bouwonderdelen ten behoeve van de tot **Wonen** of **Wonen - gestapeld** bestemde woningen rechtens gebouwd zijn, mogen deze in stand blijven, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd.

## ✓ Artikel 284 Algemene gebruiksregels

### ✓ 284.1 Bestaand gebruik stoepen, opgangen, loopbruggen, trappen, balkons, galerijen

- a. In die gevallen dat bestaande (semi-)particuliere stoepen en opgangen rechtens gebruikt mogen worden ten behoeve van de aansluitende functies, mag dit gebruik voortgezet worden.
- b. In die gevallen dat bestaande loopbruggen tussen gebouwen, trappen, balkons, galerijen en dergelijke bouwonderdelen ten behoeve van de tot **Wonen** of **Wonen - gestapeld** bestemde woningen rechtens gebruikt mogen worden, mag dit gebruik voortgezet worden.

### ✓ 284.2 Strijdig gebruik

- a. Er is sprake van strijdig gebruik indien gronden en bouwwerken anders worden gebruikt dan bepaald in de ter plaatse toegelaten functie(s);
- b. Tot een strijdig gebruik, strijdig met de toegelaten functie(s), wordt in ieder geval gerekend:
  1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een **seksinrichting**, met uitzondering van de gronden en bouwwerken binnen de toegelaten functies **Seksinrichting - verdieping**, **Seksinrichting - erotische massagesalon**, **Seksinrichting - raamprostitutie begane grond** en **Seksinrichting - seksbioscoop**.
  2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een **Speelautomatenhal**, met uitzondering van de gronden en bouwwerken binnen de toegelaten functie **Speelautomatenhal**.
  3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een **Kinderboerderij**, met uitzondering van de gronden en bouwwerken binnen de toegelaten functie **Kinderboerderij**.
  4. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een verkooppunt motorbrandstof, met uitzondering van gronden met de toegelaten functies **Verkooppunt motorbrandstoffen met LPG** en **Verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG**.

[https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/\(documenten/gemeente//rechter-paneel:document/NL.IMRO.0150.Chw001B-VG01/re...](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/(documenten/gemeente//rechter-paneel:document/NL.IMRO.0150.Chw001B-VG01/re...) 1/5

# BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

24-06-2024, 16:13

Regels op de kaart - Omgevingsloket

## Artikel 251 Waarde - Archeologie - 6



### ✓ 251.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar toegelaten functie(s), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

### ✓ 251.2 Bouwregels

#### ✓ 251.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de andere op deze locatie voorkomende bouwregels, zoals opgenomen in hoofdstuk 3, 4, 5, 7, 8 en 9, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- a. met een oppervlakte groter dan 5 m<sup>2</sup>;
- b. waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,3 m onder maaiveld, en
- c. die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 251.1, verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:

- a. het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of
- b. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

#### ✓ 251.2.2 Koppelen voorschriften

Indien uit het in lid 251.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

### ✓ 251.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### ✓ 251.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 251.1, en
  - b. over een oppervlakte groter dan 5 m<sup>2</sup>,
- de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;

[https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/\(documenten/gemeente//rechter-paneel:document/NL.IMRO.0150.Chw001B-VG01/re...](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/(documenten/gemeente//rechter-paneel:document/NL.IMRO.0150.Chw001B-VG01/re...) 1/2


# BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

24-06-2024, 16:13

Regels op de kaart - Omgevingsloket

## Artikel 254 Waarde - Beschermd stadsgezicht

### ✓ 254.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar toegelaten functies, mede bestemd voor het behoud, herstel en het versterken van de cultuurhistorische en monumentale waarden van het gebied en zijn bebouwing (zoals beschreven in [Bijlage 7 Beschrijving Beschermd stadsgezicht](#) ).

### ✓ 254.2 Algemene regels

#### ✓ 254.2.1 Advies planadviesraad monumenten en beschermd stadsgezicht

In die gevallen waar ter plaatse van de dubbelbestemming [Waarde - Beschermd stadsgezicht](#) een beslissing wordt gevraagd voor:

- het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid;
  - het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen;
  - het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de in het bestemmingsplan bepaalde regels;
  - het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
- dient vooraf een advies te worden gevraagd aan de planadviesraad monumenten en beschermd stadsgezicht.

### ✓ 254.3 Bouwregels

Onverminderd de andere op deze locatie voorkomende bouwregels, zoals opgenomen in hoofdstuk [3](#), [4](#), [5](#), [7](#), [8](#) en [9](#), gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende regels:

#### ✓ 254.3.1 Algemeen

- Een gebouw dient te zijn afgedekt met een kap waarbij de bestaande dakhelling en nokrichting van toepassing zijn.
- Bij het bouwen van een nieuwe kap of het aanpassen van de bestaande kap moet deze kap een 'traditionele kapvorm' krijgen. Ook een kap met samengestelde delen van een traditionele kapvorm is mogelijk, met inachtneming van de volgende regels:
  - de dakhelling dient ten minste 40° te bedragen;
  - de dakhelling dient ten hoogste 60° te bedragen;
  - de nokrichting dient haaks op de voorgevel van het gebouw te liggen;
  - indien de goot- en de bouwhoogte conform de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' gelijk zijn, mag de aangeduide bouwhoogte worden vergroot ten dienste van het realiseren van de kap conform het bepaalde artikel [254.3.1](#) onder b;
- Indien het historisch straatbeeld aanleiding geeft tot een andere kapvorm, dakhelling of nokrichting kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [254.3.1](#) onder b;
- in afwijking van het bepaalde in artikel [254.3.1](#) onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende kapvorm' een andere kapvorm, dakhelling en/of nokrichting worden toegepast.

#### ✓ 254.3.2 Gevelbepalingen

- Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn':
  - dient de gevel van een gebouw in de gevellijn te worden gebouwd;
  - moet de parcellering van een straatgevel eenheden van ten hoogste 8 meter hebben, tenzij:
    - de bestaande eenheden breder zijn, in welk geval de bestaande maat als maximum geldt;

[https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/\(documenten/gemeente/rechter-paneel/document/NL.IMRO.0150.Chw001B-VG01/re...](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/(documenten/gemeente/rechter-paneel/document/NL.IMRO.0150.Chw001B-VG01/re...) 1/3

# BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

24-06-2024, 16:14

Regels op de kaart - Omgevingsloket

## Artikel 185 Bouwregel-02



### ✓ 185.1 Bouwregels

Ter plaatse van de 'Bouwregel-02' gelden de volgende regels:

#### ✓ 185.1.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen alleen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid.

#### ✓ 185.1.2 Onderdoorgang

In afwijking van het bepaalde in artikel 185.1.1 onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' tot een bouwhoogte van ten minste 3 m niet worden gebouwd.

#### ✓ 185.1.3 Parkeergarage

In afwijking van het gestelde in artikel 185.1.1 onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' buiten de aanduiding 'bouwvlak' een ondergrondse parkeergarage worden gebouwd.

#### ✓ 185.1.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen, waarbij de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen.

#### ✓ 185.1.5 Antennemast

In afwijking van het bepaalde in artikel 185.1.4 onder b is ter plaatse van de bouwaanduiding 'antennemast', een antennemast met een hoogte van 45 meter toegestaan.

### ✓ 185.2 Afwijken van de bouwregels

#### ✓ 185.2.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 185.1.1 onder a in die zin dat gebouwen in één bouwlaag als uitbreiding van de bestaande bebouwing buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, mits:
  1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt;
  2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waardevolle achtergevels van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden;
  3. de uitbreiding een goed functioneren van de in het pand aanwezige functies niet in de weg staat;
  4. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 4 m bedraagt;
- b. artikel 185.1.1 onder a in die zin dat gebouwen in meerdere bouwlagen buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, mits:
  1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt waar reeds sprake is van een gebouw in meerdere bouwlagen;

[https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/\(documenten/gemeente/rechter-paneel/document/NL.IMRO.0150.Chw001B-VG01/re...](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/(documenten/gemeente/rechter-paneel/document/NL.IMRO.0150.Chw001B-VG01/re...) 1/2

## Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten

### Categorie 1:

Grootschalige vormen van horeca-activiteiten (met een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> en meer) waar in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie in het algemeen meer aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en meer druk op de openbare orde met zich meebrengt. Hierbij wordt het volgende onderscheid gemaakt:

- categorie 1a: discotheken, dancings, nachtclubs;
- categorie 1b: gecombineerd eten/drinken/dansen (met kleine dansvloer van maximaal 50 m<sup>2</sup>)

### Categorie 2:

Categorie 2 maakt onderscheid tussen twee subcategorieën:

- categorie 2a: vormen van horeca die zich qua exploitatie richten op drankenverstrekking (café, bars, besloten feestzaal) welke doorgaans minder druk op de omgeving veroorzaken en
- categorie 2b: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt: restaurants, hotels, pensions, bodega's.

### Categorie 3:

Vormen van horeca-activiteiten waarvan de exploitatie normaliter géén aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en geen druk op de openbare orde met zich mee kan brengen. Categorie 3 maakt onderscheid tussen twee subcategorieën:

- categorie 3a. vormen van zelfstandige horeca die zich qua exploitatie en qua openingstijden richten op de winkelactiviteiten
- categorie 3b. overige facilitaire/ondersteunende horeca als ondersteuning aan de andere hoofdfunctie

# BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

24-06-2024, 16:15

Regels op de kaart - Omgevingsloket

## Artikel 78 Horeca - 1a begane grond en kelder



### ✓ 78.1 Toegelaten functies

Ter plaatse van de functie **Horeca - 1a begane grond en kelder** is toegelaten:

- a. horecabedrijven in de categorie 1a, 1b, 2a, 2b, 3a of 3b (zoals beschreven in [Bijlage 5 Staat van horeca-activiteiten](#));
    1. deze functie is alleen toegestaan op de begane grond (eerste bouwlaag) en in de kelder (onderbouw);
    2. met dien verstande dat in de kelder geen zelfstandig horecabedrijf mag worden gevestigd.
- met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder terrassen.

# BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

24-06-2024, 16:17

Regels op de kaart - Omgevingsloket

## Artikel 93 Horecagebied - 01



### ✓ 93.1 Toegelaten functies

Ter plaatse van de functie **Horecagebied - 01** is toegelaten:

- a. horecabedrijven in de categorie 1b, 2a, 2b, 3a of 3b (zoals beschreven in [Bijlage 5 Staat van horeca-activiteiten](#));
    1. er zijn maximaal 35 horecabedrijven toegestaan;
      - indien er sprake is van een uitbreiding van een bestaand horecabedrijf met een naastgelegen pand (horizontaal) wordt deze uitbreiding tot een uitbreiding van het aantal horecabedrijven gerekend.
    2. deze functie is alleen toegestaan op de begane grond (eerste bouwlaag) en in de kelder (onderbouw);
      - met dien verstande dat in de kelder geen zelfstandig horecabedrijf mag worden gevestigd;
- met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder terrassen.

### ✓ 93.2 Afwijken van de toegelaten functies

#### ✓ 93.2.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **93.1** onder a.2 in die zin dat de verdieping (tweede bouwlaag) van een gebouw mag worden gebruikt voor de in lid **93.1** onder a genoemde horecabedrijven.

#### ✓ 93.2.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, onder de volgende voorwaarden:

- a. op de verdieping (in de tweede bouwlaag) mag geen zelfstandig horecabedrijf worden gevestigd;
- b. het aantal toegestane horecabedrijven in het horecagebied mag niet worden overschreden;
  1. de uitbreiding van een bestaand horecabedrijf op de bovenverdieping van een pand (verticaal) wordt tot een uitbreiding van het aantal horecabedrijven gerekend.
- c. deze bouwla(a)g(en) bieden wat betreft bouwstructuur of constructie onvoldoende mogelijkheden om de woonfunctie te handhaven.



# BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

24-06-2024, 16:18

Regels op de kaart - Omgevingsloket

## ✓ Artikel 287 Overgangsrecht

### ✓ 287.1 Overgangsrecht bouwwerken

#### ✓ 287.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### ✓ 287.1.2 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in artikel 287.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 287.1.1 met maximaal 10%.

#### ✓ 287.1.3 Uitzondering

Artikel 287.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### ✓ 287.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

#### ✓ 287.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

#### ✓ 287.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 287.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

#### ✓ 287.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 287.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### ✓ 287.2.4 Uitzondering

Artikel 287.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## ✓ Artikel 288 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B'


# BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

24-06-2024, 16:11

Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevi...

## Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B

Bestemmingsplan Gemeente Deventer

meer kenmerken 

vastgesteld 01-07-2020 - deels onherroepelijk in werking



**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

### Bestemmingsvlakken (8)

 Waarde - Archeologie - 6 >

 Waarde - Beschermd stadsgezicht >

 Bouwregel-02 >

 Ambachtelijk bedrijf - begane grond en kelder  
afwijking >

 Horeca - 1a begane grond en kelder >

 Wonen - afwijking >

 Horecagebied - 01 >

 Wonen - verdieping >

### Bouwvlakken (1)

 bouwvlak

### Gebiedsaanduidingen (2)

 overige zone - Overgangs- en slotregels >

[https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/\(documenten/gemeente/rechter-paneel:document/NL.IMRO.0150.Chw001B-VG01/pl...](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/(documenten/gemeente/rechter-paneel:document/NL.IMRO.0150.Chw001B-VG01/pl...)

1/2

# BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

24-06-2024, 16:16

Regels op de kaart - Omgevingsloket

## Artikel 173 Wonen - afwijking

### ✓ 173.1 Toegelaten functies

Ter plaatse van de functie **Wonen - afwijking** is toegelaten:

- a. het wonen, in niet gestapelde vorm en/of in gestapelde vorm, uitsluitend indien een omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in **173.2.1** onder a;
    1. al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel **284.3** en kleinschalige kinderopvang conform het gestelde in artikel **284.4**;
  - b. zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel **173.2.1** onder b.;
- met de daarbij behorende voorzieningen.

### ✓ 173.2 Afwijken van de toegelaten functies


#### ✓ 173.2.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in

- a. artikel **173.1** onder a en worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van woningen, in niet gestapelde vorm en/of gestapelde vorm;
- b. artikel **173.1** onder b en worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

#### ✓ 173.2.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de cultuurhistorische en monumentale waarden van het beschermd stadsgezicht, zoals beschreven in [Bijlage 7](#) ;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. de parkeersituatie;
- h. de sociale veiligheid.

# BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

24-06-2024, 16:18

Regels op de kaart - Omgevingsloket

## Artikel 179 Wonen - verdieping

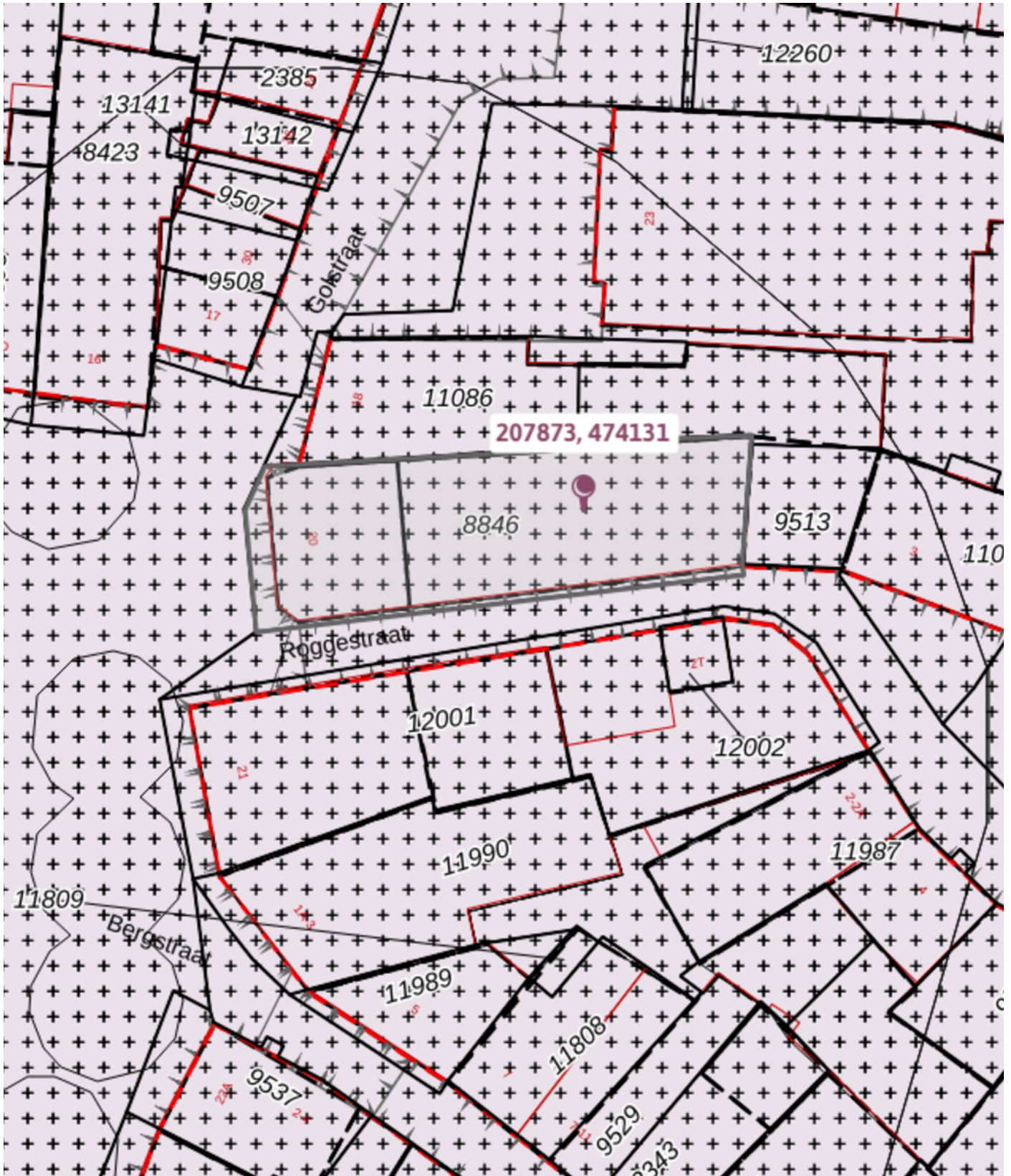


### ✓ 179.1 Toegelaten functies

Ter plaatse van de functie **Wonen - verdieping** is toegelaten:

- a. het wonen;
  1. al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel **284.3** en kleinschalige kinderopvang conform het gestelde in artikel **284.4**;
  2. deze functie is alleen toegestaan op de verdieping (tweede en hogere bouwlaag);
  3. trapopgangen en bergingen zijn tevens toegestaan op de begane grond; met de daarbij behorende voorzieningen.

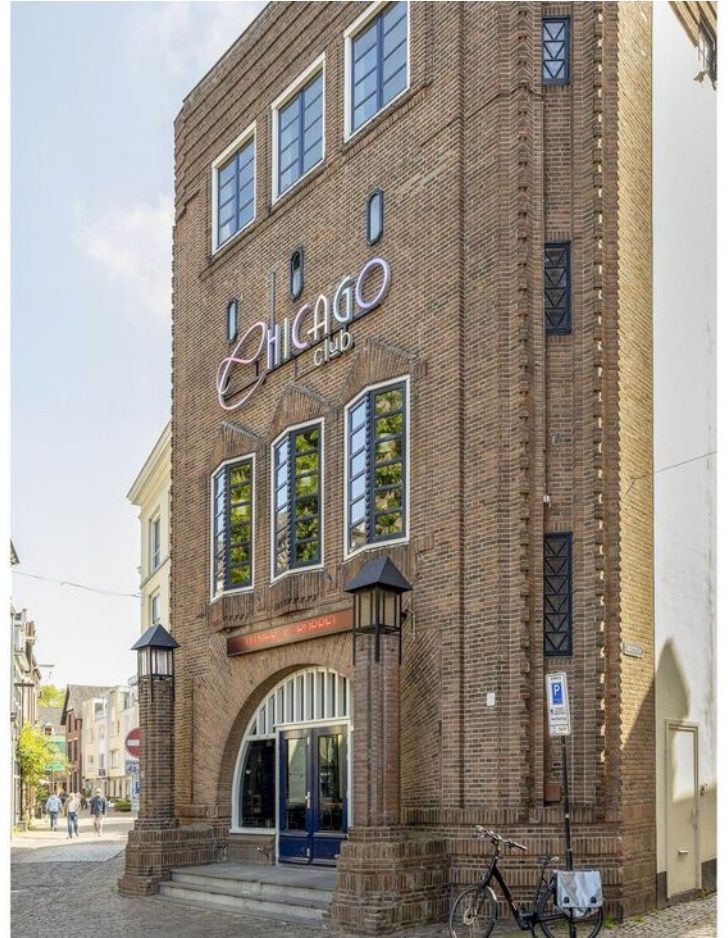
# BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN



## BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN



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



# AWHORECA

## MAKELAARS

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

**Nanniek van de Weerd RM RT**

nvdweerd@awhm.nl | 06-81154879

**AWHoreca Makelaars B.V.**

Bisschopswetering 96, 8293 PA Kampen

Tel: (088) 4600 640

info@awhm.nl | www.awhm.nl

