



ten Hag



INFORMATIEBROCHURE

Pelikaanstraat 14 | 7201 DR Zutphen

VRIJBLIJVENDE OBJECTINFORMATIE TE KOOP

Pelikaanstraat 14 | 7201 DR Zutphen

Omschrijving van de onroerende zaak

Aan de rand van de Zaadmarkt, tegenover het bekende koffiehuis "De Pelikaan" gelegen goed onderhouden WINKELRUIMTE. De Pelikaanstraat is een belangrijke en druk bezochte aanlooproute naar de markten en het centrum van Zutphen.

Dankzij de brede 'gemengd' bestemming biedt het complex talloze mogelijkheden voor gebruik, waardoor het zeer geschikt is voor diverse alternatieve doeleinden en aanwendbaarheid. Dit veelzijdige karakter versterkt de aantrekkelijkheid van het pand als investeringsmogelijkheid in het bruisende hart van Zutphen.

De situering in het historische centrum is uniek. De dynamiek van het centrum met de weekmarkten, cafés, restaurants en vele bezienswaardigheden maakt het object zeer aantrekkelijk om een kantoor- of winkelruimte te vestigen. Het treinstation en de bushalte liggen op ongeveer 1 kilometer lopen. Parkeergelegenheid in de buurt is beschikbaar, zowel betaald als voor vergunninghouders.

Indeling en oppervlakten:

- Winkelruimte, groot ca. 90 m²
- Opslagruimte, groot ca. 10 m²
- Pantry met keukenblok
- Toiletruimte

Het object wordt aangeboden met de volgende voorzieningen:

- Systeemplafond met verlichtingsarmaturen
- Centrale verwarming
- Pantry met keukenblok

Bestemming:

Het object valt binnen de bepalingen van het bestemmingsplan Oude Stad / IJsselkade en heeft hierin de bestemming gemengd.

Door de gemengde bestemming onder meer geschikt voor:

- detailhandel en dienstverlenende bedrijven;
- ondersteunende horeca ten dienste van detailhandel;
- maatschappelijke voorzieningen.

Kadastrale informatie

De onroerende zaak is kadastraal bekend als:

- Gemeente Zutphen, sectie F, nummer 11364 A1

Bestemming van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Oude Stad/Ijsselkade", vastgesteld per 01-07-2013. De vigerende bestemming is "gemengd". In dit kader wordt verwezen naar de bijgevoegde bestemmingsinformatie zoals deze is opgevraagd via www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor de meest recente informatie verwijzen wij u graag naar www.ruimtelijkeplannen.nl danwel de betrokken gemeente.

Bouwjaar/-periode

1932

Vraagprijs

€ 175.000,- k.k..

Aanvaarding

in overleg.

VERKOOPVOORWAARDEN

Tenzij koper en verkoper anders met elkaar overeenkomen, geschiedt verkoop onder de hierna genoemde voorwaarden:

BIEDING

Indien koper een bod uitbrengt op het object wordt er van uitgegaan dat koper bekend is met onderstaande voorwaarden, hiermee "akkoord" gaat en zich hieraan conformeert. Van deze voorwaarden wordt uitsluitend afgeweken indien verkoper hiermee uitdrukkelijk akkoord is gegaan. Eventuele afwijking dient te zijn overeengekomen tijdens het biedproces. Na mondelinge koop staan de voorwaarden vast en kunnen deze niet gewijzigd worden. Deze verkoopvoorwaarden maken deel uit van de koopovereenkomst c.q. zullen (deels) worden opgenomen in de koopovereenkomst (model bedrijfsonroerend goed zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), eventueel aangevuld met bijzondere bepalingen). Bij eventuele strijdigheid tussen onderstaande voorwaarden en de koopakte geldt het bepaalde in de koopakte.

BTW

Tenzij anders vermeld in deze verkoopbrochure, is de verkoop van de onroerende zaak vrijgesteld van BTW. Indien het bedrijfspand nieuw is of niet meer dan 2 jaar geleden voor het eerst in gebruik is genomen, zal er altijd BTW in rekening gebracht moeten worden.

FINANCIERINGSVOORBEHOUD

In de koopakte kan op verzoek van koper de bepaling worden opgenomen dat koper de koop kan ontbinden wegens het niet verkrijgen van de benodigde zakelijke hypotheek of objectfinanciering. Hiervoor wordt een termijn gehanteerd van maximaal 6 weken na de datum waarop mondelinge overeenstemming is bereikt over de koopprijs. Daarom wordt geadviseerd om meteen, zodra de koopsom bekend is, hypotheek-/financieringsoffertes aan te vragen en niet te wachten tot ondertekening van de koopakte.

Indien koper de koop ontbindt wegens het niet verkrijgen van de benodigde zakelijke hypotheek-/objectfinanciering, is dit slechts rechtsgeldig indien koper als bewijs twee originele verklaringen van geldverstrekende instellingen bijvoegt waaruit de afwijzing van de zakelijke hypotheek-/objectfinancieringsaanvraag blijkt. Indien hiermee in strijd wordt gehandeld verbeurt koper bij niet nakoming een boete van 10% van de koopsom. Koper is eveneens aansprakelijk voor de overige schade die de verkoper door zijn tekortkoming lijdt. Het zakelijke hypotheek-/objectfinancieringsbedrag in de voorwaarde(n) wordt gesteld op een bedrag van maximaal de koopsom plus 8.3 % voor de kosten koper (indien van toepassing).

BANKGARANTIE/WAARBORGOM

Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen, dient koper een bankgarantie af te geven of een waarborgsom te storten ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom. De bankgarantie/waarborgsom dient door de notaris ontvangen te zijn binnen 7 weken na de datum waarop mondelinge overeenstemming is bereikt over de koopprijs.

BESTEMMING

Bij het aangaan van een koopovereenkomst, dient koper zelf onderzoek te doen naar het vigerende bestemmingsplan c.q. de gebruiksmogelijkheden van het gekochte. Koper vrijwaart verkoper en diens makelaar van alle aansprakelijkheid die hieruit kunnen voortvloeien.

ONDERZOEKSPlicht KOPER

Een verkoper is verplicht de aan hem bekende bijzonderheden en/of eventuele gebreken aan koper mee te delen. Het is mogelijk dat er bijzonderheden en/of eventuele gebreken aanwezig zijn die verkoper niet kent. Deze kan verkoper in dat geval niet kenbaar maken. Naast de mededelingsplicht van verkoper heeft koper ook een eigen onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper ook zelf de verantwoordelijkheid heeft om onderzoek te doen naar bijvoorbeeld de bouwtechnische staat en publiek- en privaatrechtelijke bijzonderheden.

Gebreken die waarneembaar waren bij de bezichtiging van het object of informatie over zaken die koper zelf had kunnen achterhalen, zoals uitbouwmogelijkheden, benodigde gebruiksvergunningen, de bestemming(s)mogelijkheden), kunnen niet later aan verkoper worden tegengeworpen. Wij bieden een gegadigde altijd de gelegenheid een eigen makelaar, bouwkundige of adviseur in te schakelen.

BROCHURE, JAARTALLEN, TEKENINGEN, OPPERVLAKTES

De verkoopbrochure is met zorg en te goeder trouw samengesteld maar kan onjuistheden of onvolledigheden bevatten. De door verkoper / makelaar verstrekte jaartallen, bedragen, tekeningen, oppervlaktes, inhoud en maten in de brochure en op internet zijn bij benadering en dienen ter indicatie. De makelaar gaat uit van de door verkoper verstrekte gegevens, de juiste gegevens kunnen hiervan afwijken. Hiervoor wordt geen aansprakelijkheid aanvaard door makelaar of verkoper. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat de indeling van het bedrijfscomplex is gewijzigd na het maken van de tekeningen en daarom afwijkt van de tekening, of dat de c.v. ketel ouder is dan verkoper dacht. Indien koper jaartallen, maten of oppervlaktes e.d. exact wil weten wordt koper geadviseerd om hiernaar onderzoek te doen.

OPPERVLAKTES EN INHOUD

De in de brochure en op internet opgegeven (bedrijfs)oppervlakte(s) en inhoud(en) dienen ter indicatie. Sommige onderdelen kunnen in werkelijkheid anders zijn dan in de brochure aangegeven. Indien koper de oppervlakte(s) en inhoud(en) exact wil weten wordt hij geadviseerd om, voordat tot koop wordt overgegaan, goede notie te nemen van de maten/maatvoering en/of een meetrapport (NEN 2510 rapportage) op te laten maken.

ONDER- OF OVERMAAT

Aanvullend op bovenstaande, zal onder- dan wel overmaat van het perceel (percelen) en de bedrijfsmetrage(s) nimmer (kunnen) leiden tot enige verrekening van de koopprijs en verleent aan geen van de partijen enig recht.

ASBEST

Verkoper en makelaar kunnen geen garantie geven voor de afwezigheid van asbest. Soms is deze niet zichtbaar/ niet bekend bij verkoper of makelaar, bijvoorbeeld omdat deze is weggewerkt achter een omtimmering. Voor wat betreft asbestgolfplaten en asbesthoudende dakbedekking: deze mag blijven zitten tot 2024, waardoor nog voldoende tijd is voor verwijdering hiervan.

Bij elke bedrijfspand die voor 1993 is gebouwd, zal de navolgende asbestclausule worden opgenomen:

“Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak is het mogelijk dat er in het verleden in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen zijn verwerkt. Vroeger was asbest een gebruikelijke toeslagmateriaal. Indien asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn dient de koper in geval van verwijdering hiervan die maatregelen en voorzieningen te treffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper en diens makelaar voor alle aansprakelijkheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.”

(VER)BOUWMOGELIJKHEDEN

Indien koper het verkochte wil renoveren, uitbouwen of verbouwen is koper zelf verantwoordelijk om hiernaar voor aankoop onderzoek te (laten) doen bij de gemeente en/of een bouwkundige. Koper mag gezien zijn eigen onderzoeksplicht niet alleen afgaan op mededelingen of aannames van verkoper of diens makelaar.

VERKLARING VERKOPER / AANSPRAKELIJKHEID MAKELAAR

Verkoper verklaart jegens zijn makelaar en de koper dat deze brochure is aangepast aan de hem laatst bekende informatie en (voor zover verkoper bekend) volledig en naar waarheid is ingevuld. De makelaar aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuiste of onvolledige invulling van de vragenlijst.

VERSTREKTE INFORMATIE/DOCUMENTATIE

De eventueel aan koper verstrekte informatie, zoals tekeningen, afmetingen en (inhoud/oppervlakte) maten zijn circa maten en zijn ter indicatie. Deze zijn verstrekt om een indicatie van het object te geven, Afwijkingen in

tekeningen en gegevens zijn mogelijk. Verkoper en diens makelaar zijn niet aansprakelijk voor afwijkingen in de rekeningen en de overige opgegeven (inhoud/oppervlakte) maten.

OUDERDOMSCLAUSULE

Indien het bedrijfspand/-complex ouder is dan 30 jaar, wordt in de koopakte de volgende ouderdomsclausule opgenomen:

“Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe bedrijfspanden. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de gebouw gebonden- en technische installaties, de vloeren, de leidingen voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam, etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven gebruik.”

NIET GEBRUIKT DOOR VERKOPER

Indien verkoper het bedrijfspand niet zelf (recent) gebruikt heeft, zal dit tijdens de bezichtiging kenbaar gemaakt worden en wordt in de koopakte de volgende clausule opgenomen:

“Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van casu quo gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.”

NOTARISKEUZE

Indien de verkoper niet een notaris heeft aangewezen, heeft in principe de koper het recht om een notaris te kiezen, met dien verstande dat de door de notaris gehanteerde tarieven niet in het nadeel van de verkoper mogen zijn. In verband met een vlotte afhandeling van de overdracht en de daaraan voorafgaande inspectie van de woning door alle partijen, dient koper een notaris te kiezen in dezelfde plaats als de verkochte onroerende zaak of maximaal binnen een straal van 10 kilometer.

Hiervan wordt alleen afgeweken indien dit tijdens de onderhandelingen, dus voor prijsakkoord, door koper is verzocht en verkoper akkoord is gegaan met een buiten deze straal gevestigde notaris. In dat geval gelden behoudens andere afspraken de volgende voorwaarden om nadeel voor verkoper te voorkomen:

- voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van de benodigde volmachten voor verkoper(s) indien verkoper niet aanwezig is bij de overdracht;
- de kosten die de notaris in rekening brengt voor de akte van royement van de hypotheek van verkoper mogen niet meer zijn dan gebruikelijk, maximaal € 185,00 inclusief btw en kadasterkosten per hypotheek. Het eventueel meerdere alsmede andere ongebruikelijke kosten zijn voor rekening van koper. De door de koper aan verkoper eventueel verschuldigde kosten zullen bij de eigendomsoverdracht tussen koper en verkoper worden verrekend.

Bij een notariskeuze buiten de straal van 10 kilometer zal de makelaar de inspectie van het bedrijfspand en de meterstanden opname verzorgen, maar niet bij de overdracht aanwezig zijn.

OMZETTEN NUTSVOORZIENINGEN

De kosten van nutsvoorzieningen, zoals gas, water en elektra, gaan op de dag van eigendomsoverdracht over op de koper. Koper is zelf verantwoordelijk voor het tijdig afsluiten van contracten met de betreffende nutsbedrijven.

Indien er in de meterkast van het pand geen meters aanwezig zijn t.b.v. gas, water en elektra dient de koper deze gelijktijdig met de aanvraag voor levering van de nutsvoorzieningen aan te vragen. Koper dient rekening te houden met een leveringsperiode van een aantal weken. Op verzoek kan bij verkoper de benodigde EANcode (European Article Number) worden opgevraagd.

AANSPRAKELIJKHEID

Het inlichtingenformulier (indien aanwezig) en de verkoopbrochure zijn met zorg door de makelaar

samengesteld, echter de makelaar aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid en volledigheid hiervan. Koper wordt in dit verband geattendeerd op zijn wettelijke onderzoeksplicht als koper naar alle zaken die voor hem bij aankoop van belang zijn. Daarom is het voor koper van belang om de informatie in deze brochure goed te controleren of hiervoor een deskundige in te schakelen, zoals een eigen makelaar, bouwkundige of adviseur. De informatie zoals vermeld in het inlichtingenformulier is verstrekt door de verkoper. De makelaar gaat uit van de juistheid en volledigheid hiervan. De makelaar is niet aansprakelijk voor onjuiste of onvolledige invulling door verkoper van het inlichtingenformulier.

VOORBEHOUD GOEDKEURING

De koopovereenkomst die wordt aangegaan, wordt aangegaan onder voorbehoud van finale goedkeuring van de eigenaar en/of directie (verkoper).

[Meer informatie?](#)

ten Hag makelaarsgroep
Spitaalstraat 93
7201 EC ZUTPHEN
0575-516361
Email: zutphen@tenhag.nl

Uiteraard kunt u ook rechtstreeks contact opnemen met de behandelend makelaar: [Ben van de Velde](#), te bereiken per email via b.vandeveld@tenhag.nl

FOTORE PORTAGE



Objectinformatie: **Pelikaanstraat 14, 7201 DR Zutphen**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



Objectinformatie: Pelikaanstraat 14, 7201 DR Zutphen

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.





ten Hag



Objectinformatie: **Pelikaanstraat 14, 7201 DR Zutphen**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



NVM



Objectinformatie: **Pelikaanstraat 14, 7201 DR Zutphen**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



ten Hag



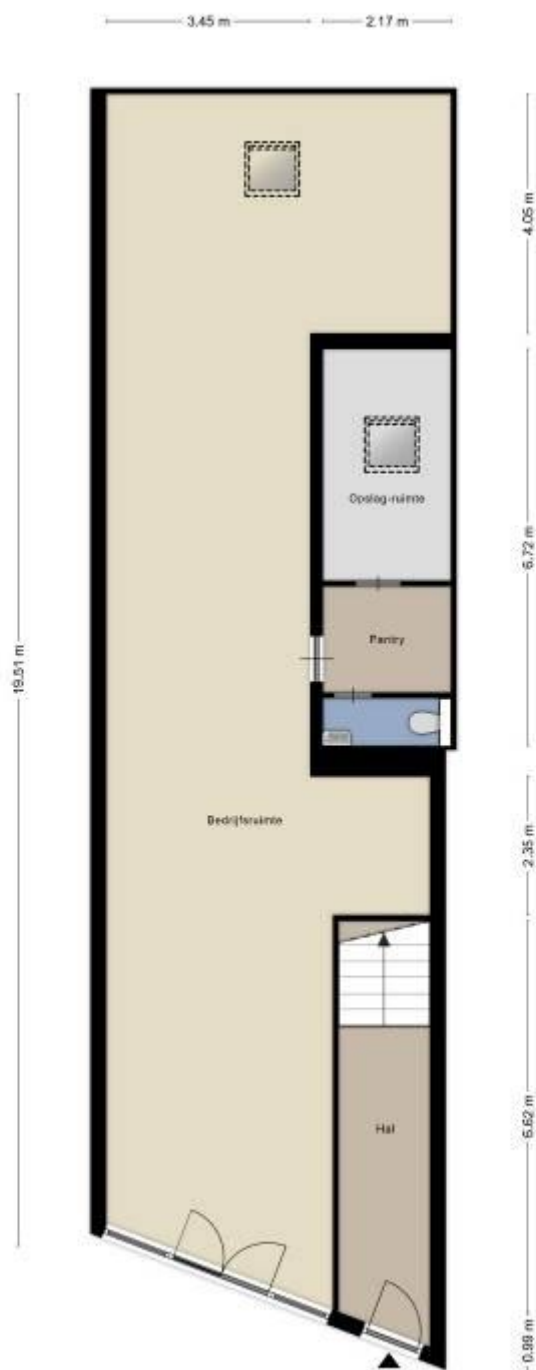
Objectinformatie: Pelikaanstraat 14, 7201 DR Zutphen

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



NVM

PLATTEGRONDEN



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

Objectinformatie: **Pelikaanstraat 14, 7201 DR Zutphen**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.

BESTEMMINGSPLAN

Artikel 9 Gemengd

Plan: Oude stad / IJsselkade

Status: vastgesteld

Plantype: bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.0301.bp0500Centrum-vs01

- [Vaststellingsbesluit](#)
- [Toelichting](#)
- [Bijlagen bij de toelichting](#)
- [Regels](#)
- [Begin](#)
- [Vorige](#)
- [Volgende](#)
- [Omhoog](#)

Artikel 9 Gemengd

- [9.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [9.2 Bouwregels](#)
- [9.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [9.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [9.5 Wijzigingsbevoegdheid](#)

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Gemengd](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. op de begane grondlaag gelegen bouwlagen van de gebouwen:
 - 1. detailhandel en dienstverlenende bedrijven met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 300 m²;
 - 2. ondersteunende horeca ten dienste van detailhandel;
 - 3. maatschappelijke voorzieningen met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 300 m²;
 - 4. bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de als bijlage 1 bij dit plan behorende "Staat van bedrijfsactiviteiten";
 - 5. ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 1": voor horecabedrijven tot en met horeca-categorie 1, met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 300 m²;

- 6. ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 2": voor horecabedrijven tot en met horeca-categorie 2, met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 300 m²;
 - 7. ter plaatse van de aanduiding "kantoor": voor kantoren;
 - 8. ter plaatse van de aanduiding "cultuur en ontspanning": voor een museum, dan wel een bioscoop/theater;
 - 9. ter plaatse van de aanduiding "wonen": wonen, met dien verstande dat per bouwperceel het aantal woningen niet mag worden vergroot;
 - 10. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stadsmuur": voor het behoud en versterking van de cultuurhistorische waarde van de objecten;
 - 11. ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte": voor praktijkruimten op de verdiepingen;
 - 12. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk": voor maatschappelijk op de verdiepingen;
 - 13. ontsluitingen van op de verdiepingen gelegen woningen;
- b. op de verdiepingen van de gebouwen:
 - 1. wonen, met dien verstande dat per bouwperceel het aantal woningen niet mag worden vergroot,

met de daarbij behorende erven en bouwwerken.

9.2 Bouwregels

Op de in lid [9.1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. met betrekking tot hoofdgebouwen:
 - 1. een hoofdgebouw alleen binnen een bouwvlak mag worden gebouwd;
 - 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven op de als bijlage 2 bij dit plan behorende "gevelwandkaart" danwel bijlage 3 bij dit plan behorende "kappenkaart"; indien de goothoogte niet is aangegeven, mag de bestaande goothoogte niet worden overschreden;
 - 3. een hoofdgebouw alleen toegankelijk mag zijn aan de zijde van het openbaar gebied, tenzij de bestaande situatie anders is;
 - 4. het bouwen in overeenstemming is met het bepaalde in artikel [27](#).
- b. met betrekking tot erfbebouwing:
 - 1. de bebouwde grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het erf en niet meer dan 50 m²; voor zover de oppervlakte van de bestaande bebouwing meer bedraagt, mag deze niet worden vergroot;
 - 2. de gronden die zijn gelegen voor (het verlengde van) de voorgevelrooilijn niet mogen worden bebouwd;

- 3. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 m;
- c. met betrekking tot bouwwerken geen gebouwen zijnde:
 - 1. de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 - gesitueerd voor de voorgevelrooilijn: 1 m;
 - voor het overige: 2 m;
 - 2. de bouwhoogte van de overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: niet meer mag bedragen dan 3 m;
- d. met betrekking tot het (ver- en her)bouwen van bouwwerken, die op de verbeelding zijn aangeduid als "specifieke bouwaanduiding - stadsmuur" geldt dat de op het tijdstip van het ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid [9.1](#) voor het uitbreiden van detailhandel, dienstverlenende bedrijven, dan wel maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande, dat:
 - 1. uitbreiding slechts mag plaatsvinden op de eerste verdieping en onder peil, behoudens het gestelde onder 2;
 - 2. de uitbreiding naar de eerste verdieping en onder de begane grondlaag gelegen ruimten van het gebouw mag plaatsvinden, alleen voor het bedrijf dat op de begane grond aanwezig is, indien en voor zover het behoud of het herstel van de woonfunctie op de verdiepingen in fysieke zin niet reëel is, zoals in niet-hoek situaties waar geen zelfstandige toegang voor woningen is te realiseren;
 - 3. na uitbreiding de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 450 m²;
 - 4. voor de op het moment van in ontwerp ter visie leggen van het plan bestaande woningen op de verdiepingen veilige en esthetisch verantwoorde ontsluitingen gewaarborgd dienen te blijven.
- b. lid [9.1](#) voor het vestigen van horecabedrijven in horeca-categorie 1 en 2, met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 300 m², mits zulks in overeenstemming is met het horecavestigingsbeleid;
- c. lid [9.1](#) voor het uitbreiden van de bestaande woningen op de zolderverdieping, mits:
 - 1. woonkamers en woonkeukens niet gelegen zijn in de zolderverdieping;
 - 2. de monumentale waarden van de kapconstructie en de waarde van het bestaande dakenlandschap niet onevenredig worden geschaad;
- d. lid [9.2](#) onder a sub 1: voor het bouwen van toegangen van woningen op bovenverdiepingen aan de achterzijde overeenkomstig het als bijlage 4 bij dit plan behorende "bloksgewijs onderzoek" indien:

- 1. het maken van toegangen op de begane grondverdieping aan de straatzijde van de woningen praktisch redelijkerwijs niet uitvoerbaar is;
- 2. het trappenhuis ter plaatse niet meer aanwezig of te realiseren is;
- 3. aankoop van ruimte ten behoeve van een trappenhuis niet mogelijk is;
- e. lid [9.2](#) onder c voor het bouwen van erfafscheidingen op platte daken, mits:
 - 1. redelijkerwijs niet op andere wijze kan worden voorzien in buitenruimte bij een woning;
 - 2. de hoogte van de erfafscheiding over de eerste twee meter uit de zij- of achtergevel maximaal 2 meter bedraagt; de hoogte van een erfafscheiding voor het overige bedraagt maximaal 1 m;.

9.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen en prostitutie is niet toegestaan.
- b. Horeca-activiteiten zijn uitsluitend toegestaan voor zover dit in lid [9.1](#) is aangegeven.
- c. Kelders mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van bestaand gebruik; waarbij zelfstandig gebruik niet is toegestaan.
- d. Tot een strijdig gebruik wordt niet gerekend het gebruik van een gedeelte van de woningen en aangebouwde bijgebouwen als praktijkruimte en consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten, mits:
 - 1. geen gebruik plaatsvindt dat vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer zoals die luidde op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
 - 2. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt;
 - 3. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
 - 4. ten hoogste 33,3% van de vloeroppervlakte van de woning, tot een maximum van 50 m² in gebruik mag zijn;
 - 5. geen parkeeroverlast in de directe omgeving wordt veroorzaakt.
- e. ondersteunende horeca-activiteiten bij detailhandel, mits:
 - 1. maximaal 25% van het bedrijfsvloeroppervlak wordt gebruikt ten behoeve van ondersteunende horeca-activiteiten, met een maximum van 20 m²;
 - 2. de horeca-activiteit vindt uitsluitend plaats in samenhang met en is ondersteunend aan de hoofdactiviteit detailhandel;
 - 3. de toegang tot de horeca-activiteit alleen via de hoofdactiviteit detailhandel is te bereiken en dus geen aparte ingang heeft;
 - 4. de openings-/sluitingstijden van de ondersteunende horeca is gelijk aan de openings-/sluitingstijden van de hoofdactiviteit detailhandel.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor het uitbreiden van het aantal woningen op de verdiepingen boven de in lid 9.1 onder a sub 1 t/m 6 genoemde doeleinden, mits:

- a. de monumentale waarde van het pand niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de aanwezige historische structuren, de bestaande indeling van het gebouw en de verkeersruimten zoveel mogelijk in stand blijven;
- c. de economische uitvoerbaarheid is verzekerd;
- d. geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan.

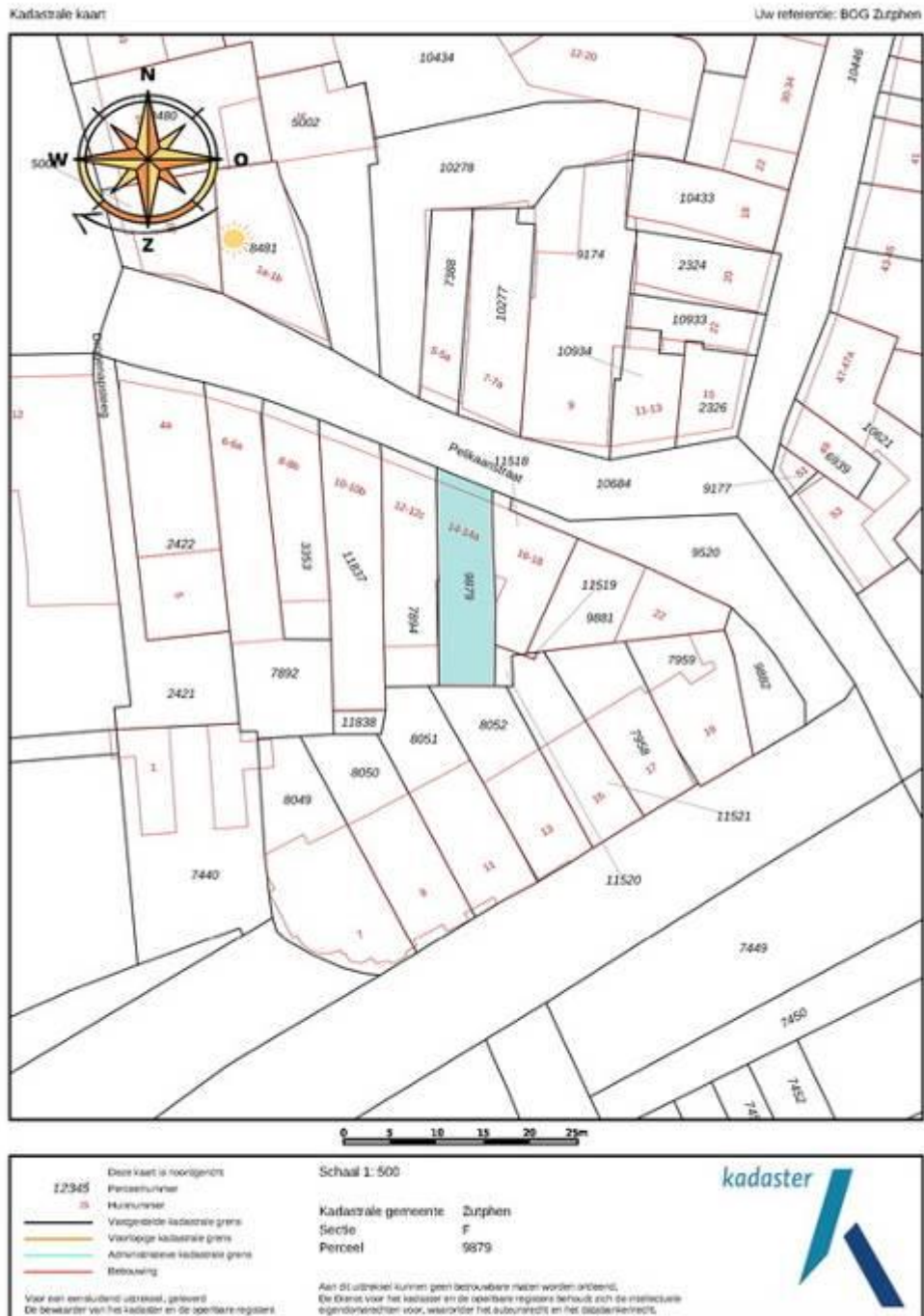
Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	Oude stad / IJsselkade	Datum afdruk:	2024-03-21
Naam overheid:	Gemeente Zutphen	IMRO-versie:	IMRO2008
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2013-07-01
Planidn:	NL.IMRO.0301.bp0500Centrum-vs01	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

KADASTRALE KAART



Objectinformatie: Pelikaanstraat 14, 7201 DR Zutphen

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd.
Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



ALTIJD PERSOONLIJK CONTACT

Verzekeringen en ten Hag, beide een zaak van vertrouwen

Ervaren en professioneel

Al meer dan 50 jaar draait ten Hag mee in de financiële wereld van Cost Nederland. Met 25 professionals op verzekerings- en pensioengebied, staan wij voor u klaar.

Wij kennen u bij naam

Bij ten Hag verzekeringsadviseurs krijgt u geen callcenter aan de lijn. Wij kennen u en u kent ons. Wij nemen zelf de telefoon op, wij geloven in persoonlijk contact. Nu én in de toekomst.

Uitstekende service en persoonlijk contact

Daar staan wij voor als ten Hag verzekeringsadviseurs. Bij ons vormt persoonlijk contact en extra service juist een essentieel onderdeel van onze dienstverlening.vind een vestiging bij u in de buurt: Almelo, Apeldoorn, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Zutphen en Zwolle.

Neem geheel vrijblijvend contact op met ten Hag voor persoonlijk advies over uw privé of zakelijke verzekeringen.