

TE KOOP

## De Ganzenhoedster

Petit restaurant



## Coevorden

Markt 13 - 7741 JM / Bentheimerstraat 1 - 7441 JH

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



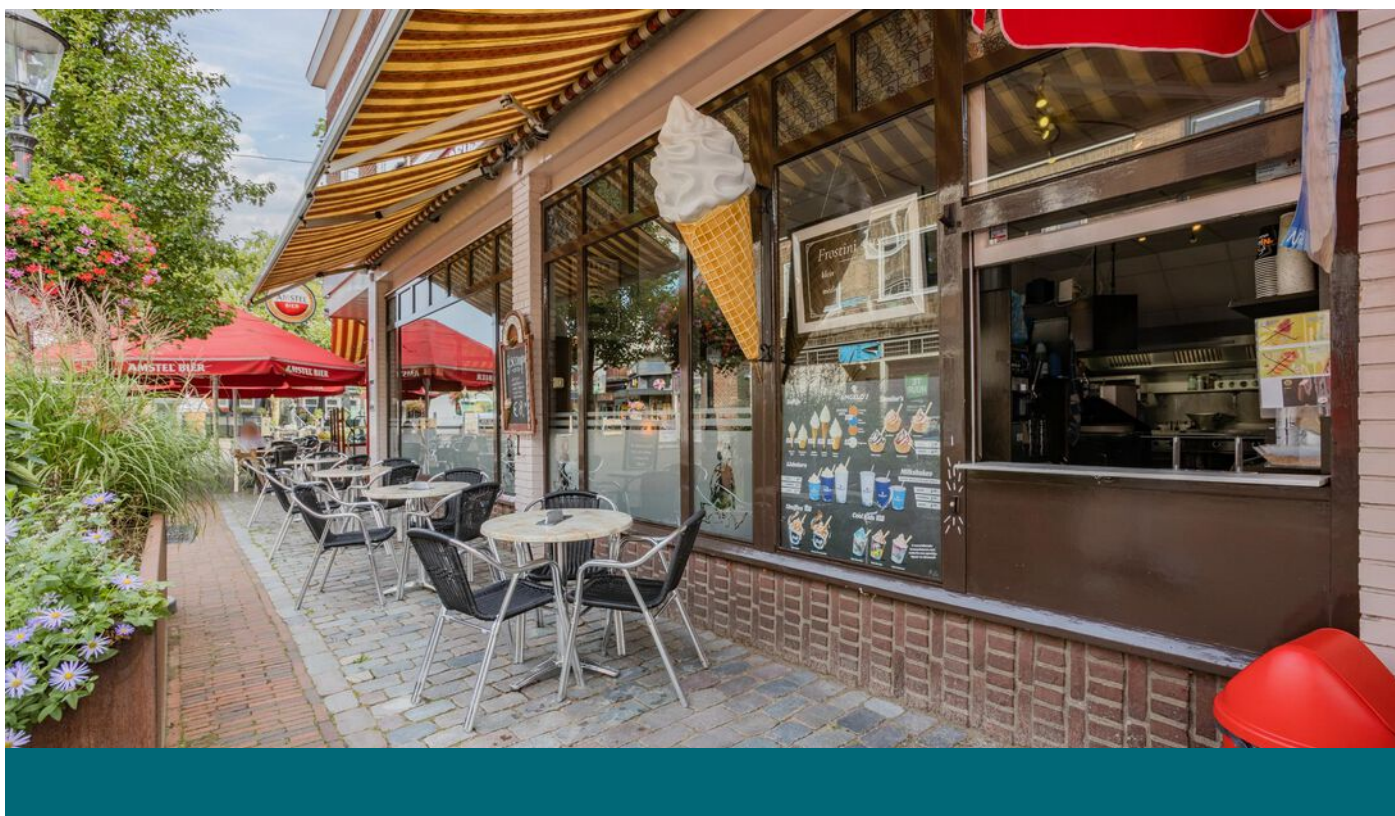


*"Al decennialang een begrip in de regio"*



# INLEIDING

Waar anders dan in de Ganzenstad vind je petit-restaurant “De Ganzenhoedster”. In Coevorden is niet alleen dit fenomeen, maar ook dit petit restaurant met terras een begrip in de regio. Zowel inwoners als toeristen weten dit hoekpandje al decennialang te vinden voor een ijsje of een kopje koffie met appeltaart na het winkelen. Door de warme sfeer voelt iedereen zich hier snel thuis. Zowel de roerende als de onroerende zaken worden te koop aangeboden.



# KENMERKEN

Naam	De Ganzenhoedster
Adres	Markt 13, 7741 JM Coevorden / Bentheimerstraat 1, 7441 JH Coevorden
Internetsite	<a href="https://www.ganzenhoedstercoevorden.nl/">https://www.ganzenhoedstercoevorden.nl/</a>
Aard activiteiten	Lunchroom/petit restaurant
Oppervlakte	Restaurant 84 m <sup>2</sup> , woning 141 m <sup>2</sup> , kelder 82 m <sup>2</sup>
Terras	Gelegen op zowel gemeentelijke als eigen grond.
Bouwjaar	1930
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Energieklasse	Er is thans geen energielabel aanwezig.
Parkeergelegenheid	Voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving.

## Capaciteit

Restaurant:	34 zitplaatsen
Terras:	22 tafels (kan verder worden uitgebreid)

## Woning

Het object beschikt over een woning met een eigen entree, gelegen op de eerste en tweede verdieping. De woning beschikt over drie slaapkamers, een klein dakterras, een woonkamer met open keuken, een apart toilet en een badkamer.

## Kadastrale informatie

Kadastrale aanduiding: Coevorden sectie D 4223  
Grootte (totaal): 170m<sup>2</sup>



# FOTO'S





# BEDRIJFSCONCEPT

Al voor 2005, toen de huidige uitbater De Ganzenhoedster begon op de Markt 13, stond deze locatie al bekend als lunchroom, midden in het centrum van Coevorden. In dit petit restaurant is er plaats voor 34 personen en tijdens het terrasseizoen is er buiten plaats voor 22 terrastafels en 88 zitplaatsen. Het terras ligt rondom het pand, deels op de Markt en deels op de Bentheimerstraat. Het grote voordeel van een hoekpand! In Coevorden betaalt men geen precariobelasting.



Het object verkeert in goede conditie en heeft de interieurstijl van een vintage café. De gehele oppervlakte is voorzien van een kelderruimte waardoor er op hetzelfde aantal vierkante meters een extra verdieping is gecreëerd. Zo is er ruimte ontstaan voor kantoor, opslag, werkplaats of wijnkelder.



De huidige uitbater is in de maanden januari en februari volledig gesloten. Het bedrijf is van 1 maart tot en met 31 december zes dagen per week geopend van 09.00 uur tot 18.00 uur (gesloten op zondag). De huidige openingstijden zijn niet bindend: volgens de exploitatievergunning zijn ruimere openingstijden toegestaan. Dit biedt extra mogelijkheden om de omzet te verhogen voor een opvolgende exploitant.





# FOTO'S



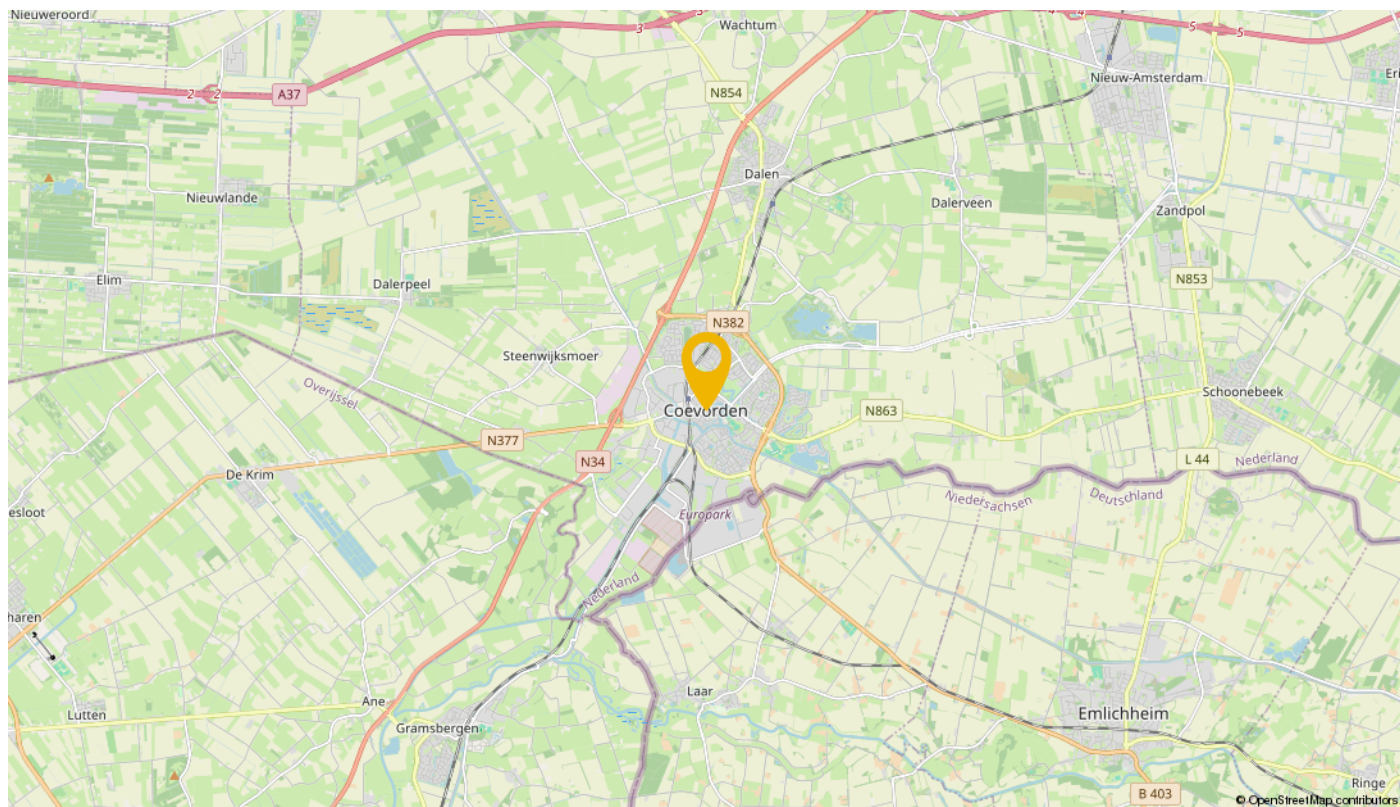


# LIGGING

Coevorden is een stad met ruim 35.000 inwoners in de provincie Drenthe en ligt zowel aan de grens met Duitsland als aan de provinciegrens met Overijssel. In deze regio ademen de pittoreske dorpen en de natuur de authentieke sfeer van Drenthe uit. In het levendige centrum vind je veel karakteristieke winkels en worden er regelmatig evenementen georganiseerd. Drenthe is populair tijdens uitjes op De Huttenheugte, het Pieterpad wandelen, Hunebedden bezoeken, naar Plopsaland, Dierenpark Emmen... steeds meer toeristen (uit eigen land) weten de weg naar Drenthe en zijn vele vakantieparken te vinden.

## Geschiedenis Ganzenstad Coevorden

Sinds het einde van de 18e eeuw werden door de boeren ganzen vetgemest, die tijdens de Ganzenmarkt naar Coevorden werden gedreven door ganzenhoedsters. Op de markt in Coevorden werden de ganzen verhandeld en de kooplieden die ganzen gekocht hadden, verscheepten deze via Rotterdam naar Engeland, waar zij op de kerstdis terecht kwamen. De Ganzenmarkt is zo rond 1920 verdwenen. Maar tegenwoordig, tijdens een jaarlijks weekend in november, kunnen ganzenhoedsters net als vroeger ganzen door de winkelstraten naar de markt drijven! Ganzenhoedsters vanaf zes jaar drijven de ganzen door de winkelstraten naar de markt. Tijdens het "Ganzenmarkt-weekend" zijn er tal van activiteiten in het centrum van Coevorden. Het standbeeld **Ganzen Geesje** is een ode aan de ganzenhoedsters die in de negentiende en twintigste eeuw hun ganzen naar de markt in Coevorden brachten.





# FOTO'S

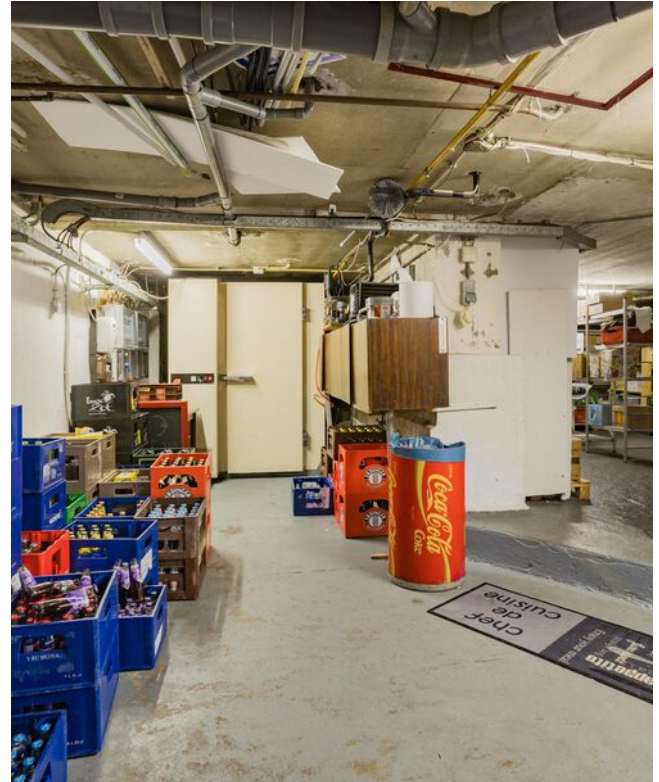


De woning gelegen op de eerste en tweede verdieping



# TECHNISCHE INSTALLATIES

De verwarming geschiedt middels radiatoren. De gasgestookte cv-ketel komt uit 2010. Er is een installatie met aardlekschakelaar en krachtstroom. De elektrische installatie is volgens de laatste NEN-normen gekeurd. Er zijn 1 boiler en 2 close-in-boilers ten behoeve van de warmwatervoorziening. Het geheel is aangesloten op het openbaar riool. Het object beschikt over een alarminstallatie.





# FOTO'S



De woning gelegen op de eerste en tweede verdieping



# JURIDISCHE ASPECTEN

## **Terrasvergunning:**

Er is een terrasvergunning afgegeven, en in de gemeente Coevorden wordt geen precariobelasting in rekening gebracht.

## **Gebruiksvergunning/gebruiksmelding:**

Er is, volgens opgave van de opdrachtgever, een gebruiksvergunning gedaan.

## **Melding Activiteitenbesluit:**

De inrichting valt onder de werking van het activiteitenbesluit, voorheen bekend als de AMVB Horeca, Sport en Recreatie. De vereiste melding is volgens opgave van de opdrachtgever ingediend.

## **Alcoholwet:**

Er is een exploitatievergunning afgegeven. Volgens opgave van de opdrachtgever voldoet het bedrijf aan de gestelde inrichtingseisen conform de Alcoholwet.

## **Rechtsvorm:**

Het bedrijf wordt gevoerd als een C.V..  
Bij overname zullen de bestaande handelsschulden en –vorderingen voor rekening en risico van de huidige eigenaar blijven (een zogeheten activa/passiva transactie).

## **Asbest:**

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die lang niet altijd kunnen worden opgemerkt. Zover bekend is er in het getaxeerde geen asbest meer aanwezig.  
Gezien de aard en de bouwperiode van het pand wordt de aanwezigheid van asbest niet uitgesloten.

## **Brouwerijverplichtingen:**

Op het bedrijf rust geen brouwerijverplichting. De biertechnische installatie is in eigendom.

## **Huurovereenkomsten met betrekking tot de inventaris:**

Er zijn geen huur- of leaseovereenkomsten van toepassing.

## **Energielabel:**

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

## **Financiële informatie:**

Na een bezichtiging kunt u, indien opdrachtgever instemt, inzage krijgen in de omzet en kosten.

## **Bestemmingsplan:**

Bestemmingsplan 'Veegplan bestemmingsplan Kernen'. De enkelbestemming betreft 'gemengd', met de functieaanduiding 'horeca' en bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding bovenwoningen'. Het is op deze locatie toegestaan om onder andere een daghoreca, hotel, café of restaurant te exploiteren.



# VRAAGPRIJS

Onroerende zaken	€ 699.000,=
Roerende zaken	€ 50.000,=
Totaal	€ 749.000,=

Zowel de onroerende als de roerende zaken worden te koop aangeboden. De roerende zaken betreft de onderneming en bestaat uit de bedrijfsinrichting en -inventaris, handelsnaam, goodwill en website.





# 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, Joris Lubbers, 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: PLATTEGROND BEGANE GROND

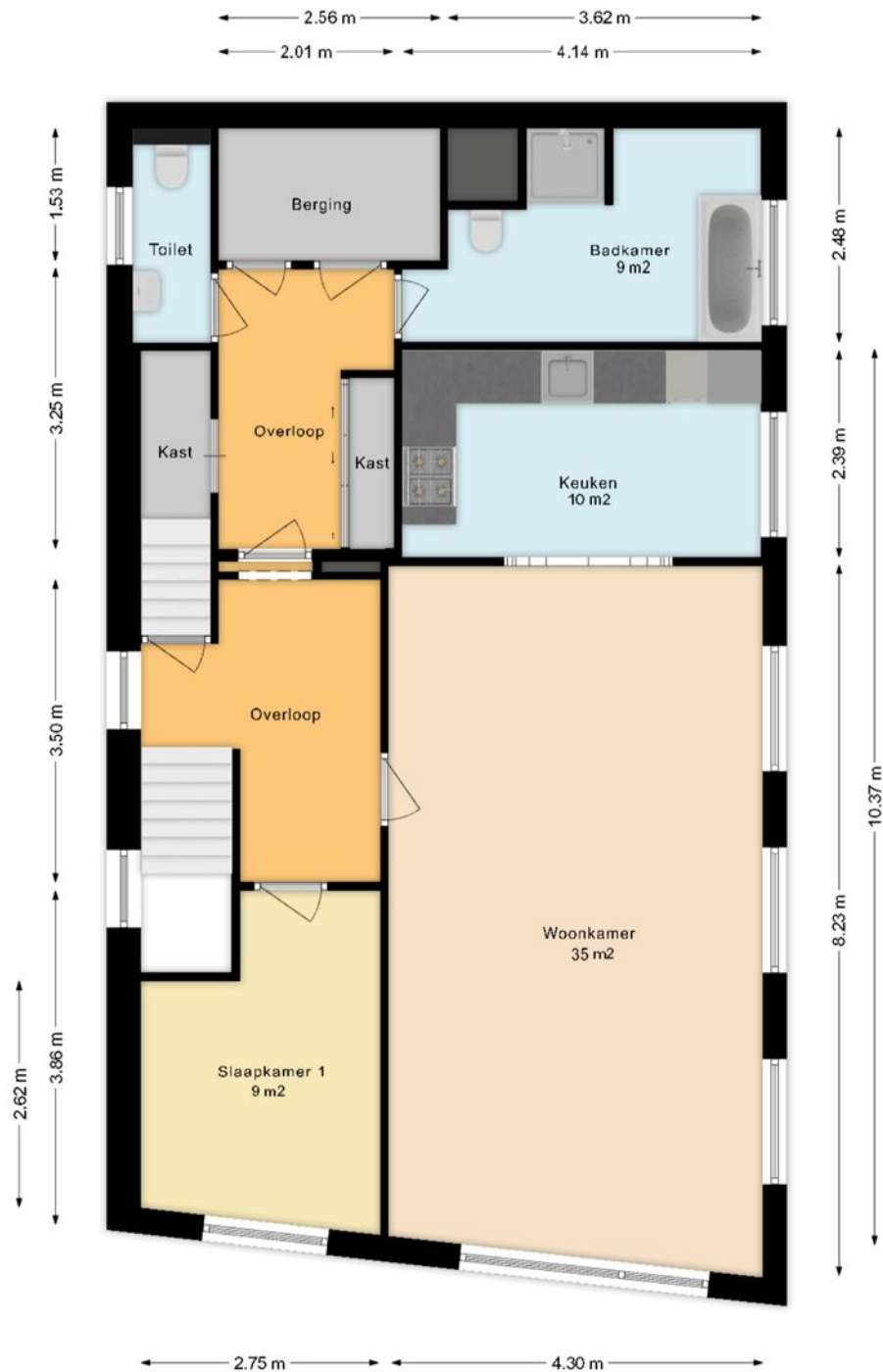


**De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 93 m<sup>2</sup>.**

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden. Dit is geen vloeroppervlakte conform de NEN2580.)

Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)

# BIJLAGE: PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



**De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 93 m<sup>2</sup>.**

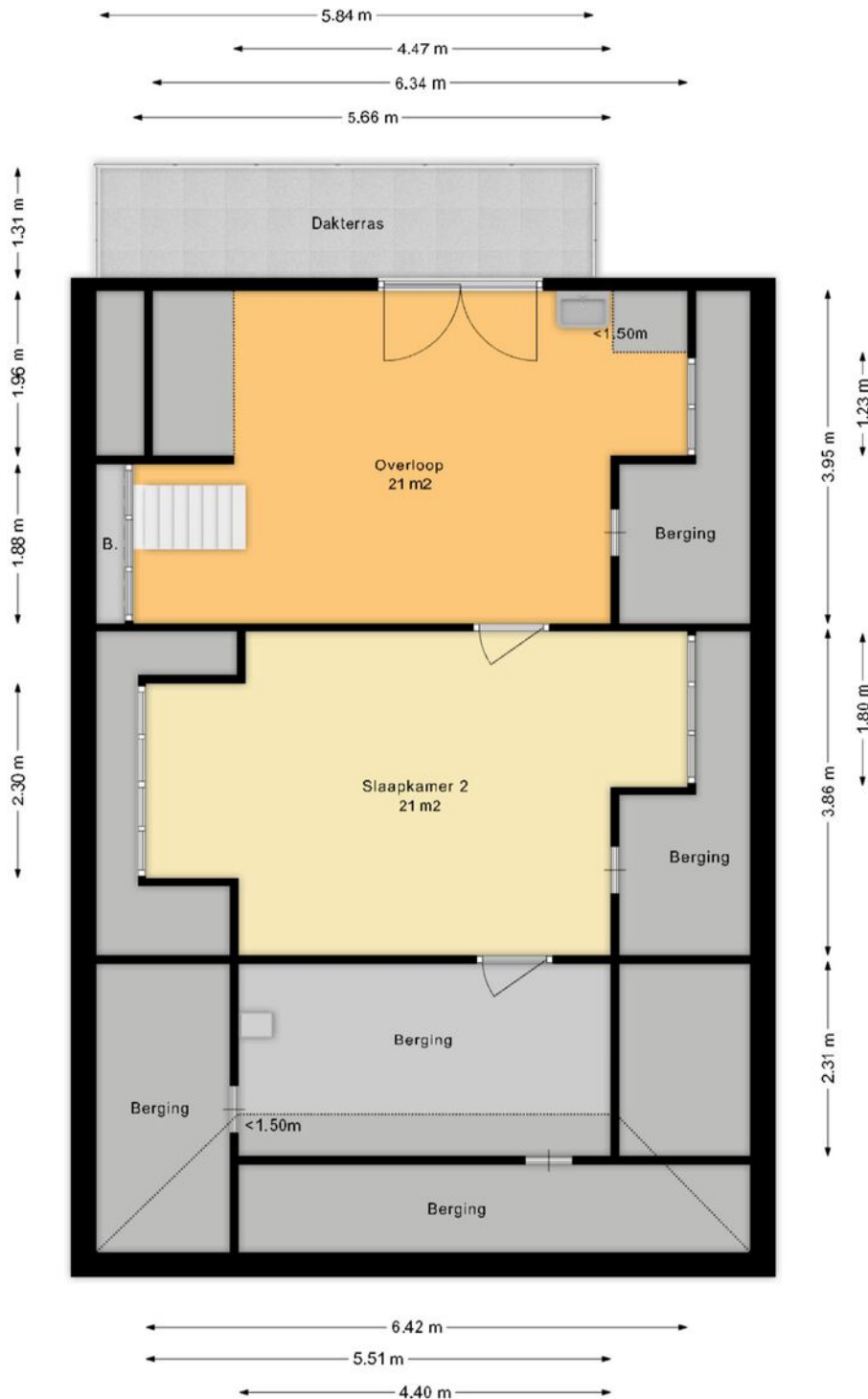
(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden.

Dit is geen vloeroppervlakte conform de NEN2580.

Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. (Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)



# BIJLAGE: PLATTEGROND TWEDE VERDIEPING



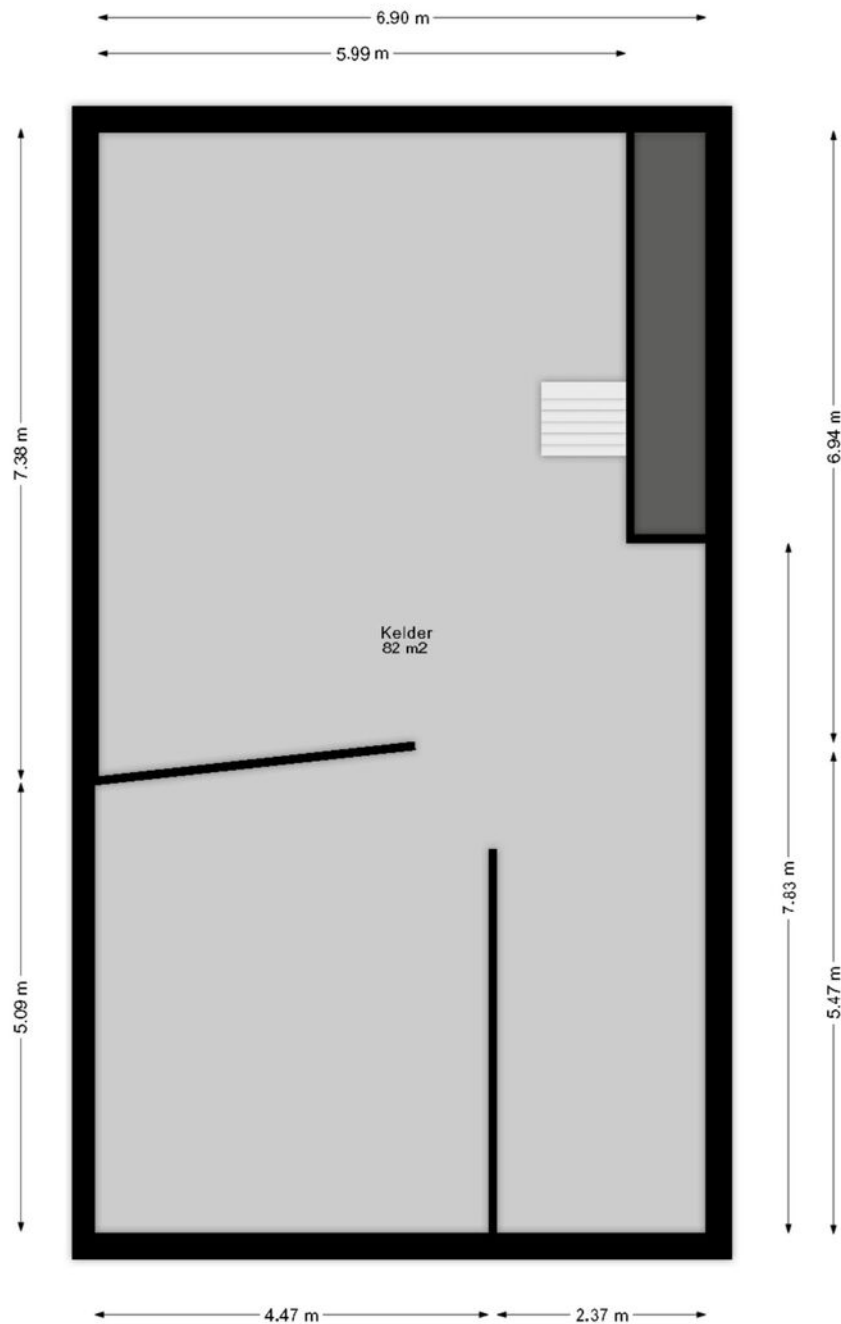
**De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 88 m<sup>2</sup>, waarvan 51 m<sup>2</sup> gelegen boven 1,50 meter.**

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden.

Dit is geen vloeroppervlakte conform de NEN2580.

Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)

## BIJLAGE: PLATTEGROND KELDER



**De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 82 m<sup>2</sup>.**


(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden.  
Dit is geen vloeroppervlakte conform de NEN2580.

Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden.  
Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)



# BIJLAGE: KADASTRALE KAART



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Coevorden Sectie D</p>	
--	--	--	---

# BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN

10-09-2024, 15:45

246575, 520125 - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket

## artikel 46 Waarde - Archeologie 2

### 46.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'artikel 46 Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende (dubbel)bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de historische kern van de stad Coevorden en in natuurgebieden, waarbij geldt dat deze dubbelbestemming ten opzichte van andere daar voorkomende (dubbel)bestemmingen van primaire betekenis is.

### 46.2 Bouwregels

Op de voor 'artikel 46 Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, mits de aanvrager een bureau-onderzoeksrapport heeft overgelegd van een daartoe bevoegd archeologisch bureau en burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

### 46.3 Afwijken van de bouwregels

#### Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 46.2 kan worden toegestaan dat bouwwerken ten dienste van en conform een andere daar voorkomende (dubbel-) bestemming worden gebouwd, mits de aanvrager een onderzoeksrapport heeft overgelegd van een daartoe bevoegd archeologisch bureau, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

#### Afwegingskader

Een in lid 46.3, Afwijken genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat. Indien uit het in lid 46.3, Afwijken genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het toestaan van de afwijking zullen worden verstoord, kunnen aan de omgevingsvergunning voor het bouwen een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### Overleg provinciaal archeoloog

Bij voorgenomen bodemingrepen in gebieden van provinciaal belang, zoals op Bijlage 4 Archeologische beleidskaart aangegeven bij Provinciaal Belang Archeologie, zal de gemeente contact opnemen met de provincie, namens deze de provinciaal archeoloog, alvorens over de omgevingsvergunning te beslissen.

### 46.4 specifieke gebruiksregels

#### Strijd met de bestemming

Tot een activiteit in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-0109-023BP00000-0007-2/plekinfo?regelsandere=regels&bestuursla...>

1/2



# BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN

10-09-2024, 15:50

246570, 520129 - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket

## 59.1 Gebiedsaanduiding - Beeldkwaliteit en inpassing

### aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Beeldkwaliteit en inpassing' gelden nadere eisen met betrekking tot beeldkwaliteit en stedenbouwkundige randvoorwaarden en (landschappelijke) inpassing van bouwwerken en erfinrichting. Deze nadere eisen hebben zowel betrekking op het bouwen op het gebruiken van de gronden als op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden..

### bouwregels

Aanvullend op de geldende bouw- en gebruiksregels zoals opgenomen in de (dubbelbestemmingen) gelden voor het bouwen van bouwwerken en het gebruiken, in gebruik nemen en laten gebruiken van de gronden binnen de (dubbel)bestemmingen de navolgende regels:

- a. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Beeldkwaliteit en inpassing – zone 1' gelden nadere eisen voor het bouwen en gebruiken, zoals opgenomen in:
  1. [bijlage 1](#) bij deze regels, het Beeldkwaliteitsplan Aelderhooghe;
  2. [bijlage 3](#) bij deze regels, Erratum Beeldkwaliteitsplan Aalden-Aelderhooghe;
- b. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Beeldkwaliteit en inpassing – zone 2' gelden nadere eisen voor het bouwen en gebruiken, zoals opgenomen in:
  1. [bijlage 4](#) bij deze regels, het Inpassingsplan Dorpsstraat 2, Noord-Sleen;
- c. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Beeldkwaliteit en inpassing – zone 3' gelden nadere eisen voor het bouwen en gebruiken, zoals opgenomen in:
  1. [bijlage 5](#) bij de regels, het Stedenbouwkundige randvoorwaarden Markeweg 2, Noord-Sleen;
- d. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Beeldkwaliteit en inpassing – zone 4' gelden nadere eisen voor het bouwen en gebruiken, zoals opgenomen in:
  1. [bijlage 10](#) bij de regels, de Stedenbouwkundige randvoorwaarden Nieuwe Krim 8-10, Nieuwe Krim;
- e. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Beeldkwaliteit en inpassing – zone 5' gelden nadere eisen voor het bouwen en gebruiken, zoals opgenomen in:
  1. [bijlage 9](#) bij de regels, de Stedenbouwkundige randvoorwaarden Mepperstraat 20-22, Meppen;
- f. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Beeldkwaliteit en inpassing – zone 6' gelden nadere eisen voor het bouwen en gebruiken, zoals opgenomen in:
  1. [bijlage 7](#) bij de regels, de Stedenbouwkundige randvoorwaarden voormalige Parkschool-Coevorden;
- g. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Beeldkwaliteit en inpassing – zone 7' gelden nadere eisen voor het bouwen en gebruiken, zoals opgenomen in:
  1. [bijlage 8](#) bij de regels, het Beeldkwaliteitsplan historische kern Coevorden;
- h. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Beeldkwaliteit en inpassing – zone 8' gelden nadere eisen voor het bouwen en gebruiken, zoals opgenomen in:
  1. [bijlage 19](#) bij de regels, de Stedenbouwkundige randvoorwaarden Almaatsweg naast nr.13, Benneveld;
- i. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Beeldkwaliteit en inpassing – zone 9' gelden nadere eisen voor het bouwen en gebruiken, zoals opgenomen in:
  1. [bijlage 15](#) bij de regels, het Beeldkwaliteitsplan Ossehaar Fase A;

# BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN

10-09-2024, 15:44

246575, 520125 - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket

## artikel 54 Waarde - Cultuurhistorie

### 54.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende (dubbel)bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de opbouw, het behoud en het herstel en waar mogelijk versterking van de algemene landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in [bijlage 1 Lijst karakteristieke panden en monumenten](#).

### 54.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van de opbouw, het behoud en het herstel en waar mogelijk versterking van de algemene landschappelijke en cultuurhistorische waarden, door middel van het overleggen van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfinrichtingsplan.

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

#### Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verbreden en/of dempen van sloten, watergangen en/of waterpartijen;
- b. het aanbrengen, verleggen en/of verbreden van paden en wegen;
- c. het vellen of rooien van bomen en andere opgaande beplanting;
- d. het aanleggen van landschapselementen;
- e. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en/of diepploegen;
- f. het afvlakken of verwijderen van reliëf;
- g. het scheuren en/of frezen van grasland ten behoeve van graslandverbetering;
- h. het aanleggen, verwijderen en /of verharden van wegen, voet-, fiets- en ruiterspaden en bijbehorende voorzieningen;
- i. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen;
- j. slopen van gebouwen, bouwwerken en/of funderingen.

#### Uitzondering

Het bepaalde in [Omgevingsvergunning](#) is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden voor verharding van tuinen tot maximaal 1/3 van de tuin, na aftrek van de oppervlakte van de aanwezige bebouwing, en waarbij de voortuin, het tuingedeelte voor de voorgevelrooilijn en het verlengde daarvan, voor maximaal 50% mag worden verhard. Deze verharding ten behoeve van paden, terrassen, parkeerplaatsen en inritten, mag bestaan uit zowel volledige verharding als halfverharding.

#### Toetsingscriteria

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-0109-023BP00000-0007-2/plekinfo?regelsandere=regels&bestuursla...>

1/2



# BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN

10-09-2024, 15:45

246575, 520125 - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket

## artikel 21 Gemengd

### 21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2, voor zover deze bedrijfsactiviteiten genoemd zijn in de in [bijlage 18](#) genoemde Staat van bedrijven. De afstand wordt gerekend ten opzichte van de aangrenzende woonbebouwing;
- b. detailhandel, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' geen detailhandel is toegestaan;
  2. productiegebonden detailhandel is toegestaan.
- c. praktijk- en kantoorruimten;
- d. (sociaal-)medische en (sociaal-)culturele voorzieningen en bestuurlijke voorzieningen;
- e. daghorecabedrijven, passend binnen en kenmerkend voor een winkelgebied, zoals een cafetaria, lunchroom, broodjeszaak en ijssalon;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' een hotel, café en/of restaurant;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens wonen, al dan niet in gestapelde bouwvorm;
- h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bovenwoningen' tevens wonen in bovenwoningen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' een onderdoorgang;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'terras' een terras;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. groenvoorzieningen en water;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. verkeers- en verblijfsvoorzieningen.

Op deze gronden zijn niet toegestaan categorieën van inrichtingen als bedoeld in de definitie van industrieterrein zoals deze is opgenomen in artikel 1 van de Wet geluidhinder (inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken).

In de bestemming zijn eveneens niet inbegrepen risicovolle inrichtingen.

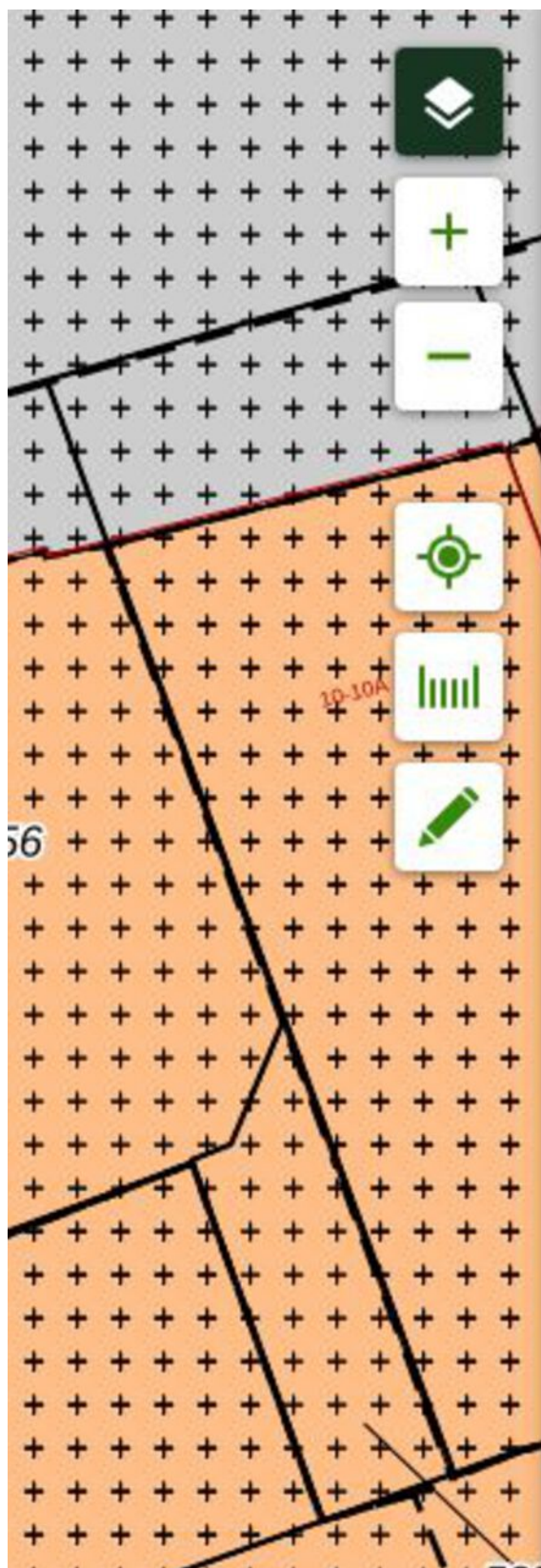
### 21.2 Bouwregels

#### Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste respectievelijk 6,00 m en 10,00 m, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' de bouwhoogte ten hoogste 15,00 m bedraagt;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m), minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de goot- en bouwhoogte niet minder respectievelijk niet meer mag bedragen dan de aangegeven goot- en bouwhoogte;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven goot- en bouwhoogte;
- c. de dakhelling bedraagt ten minste 30°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze kleiner is
- d. per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het aangegeven aantal.

## BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN



### Bestemmingsplan K

Bestemmingsplan Gemeente Coevorde

meer kenmerken ▾

vastgesteld 09-11-2020 - deels onherroe

**Plekinfo** Overzicht Gerelateerd

#### Bestemmingsvlakken (3)

Waarde - Cultuurhistorie

Waarde - Archeologie 2 >

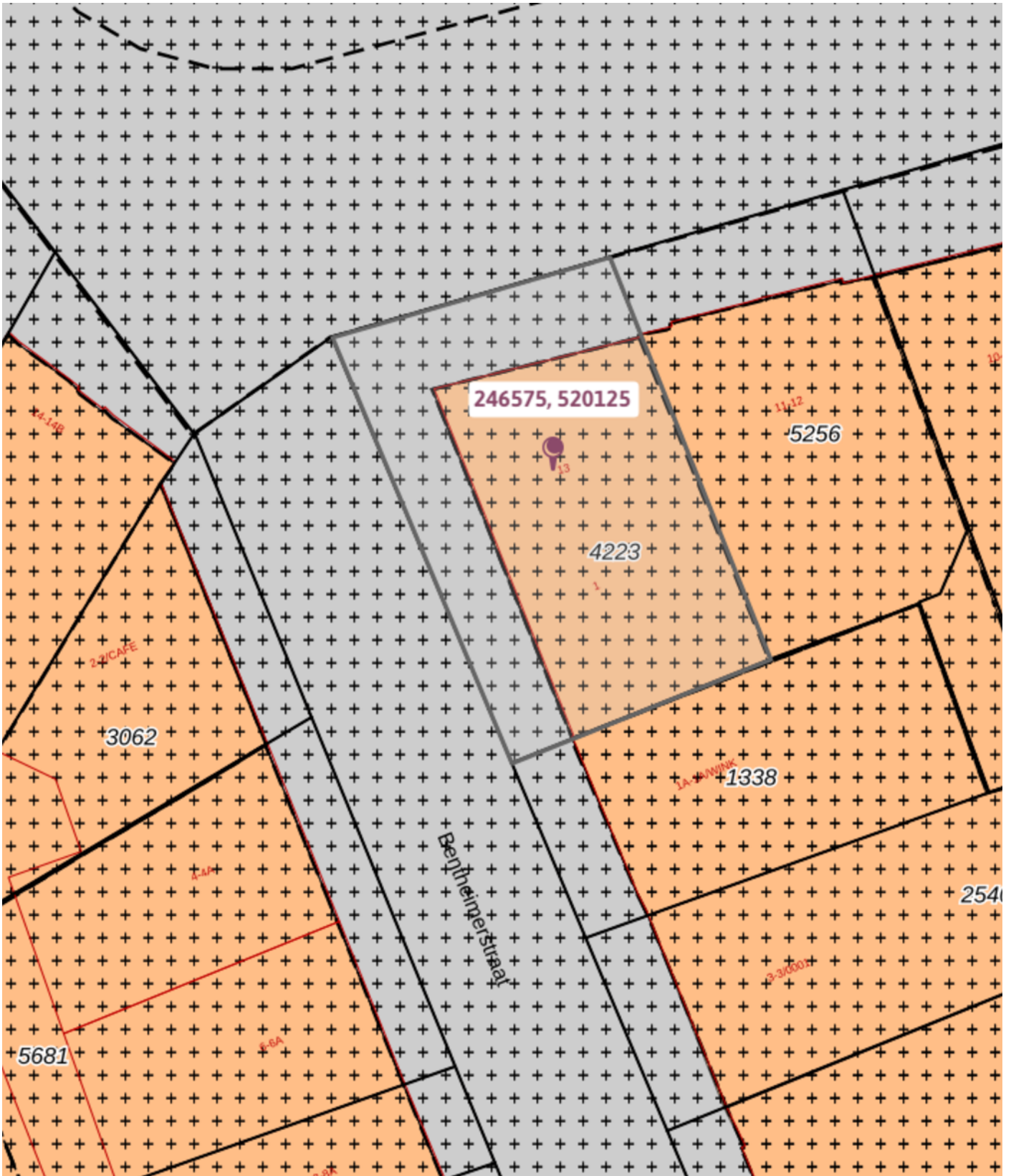
Verkeer >

#### Gebiedsaanduidingen (1)

overige zone - Beeldkwalit



# BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN



# BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN





# BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN

10-09-2024, 15:44

246575, 520125 - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket

## Bestemmingsplan Kernen

Bestemmingsplan Gemeente Coevorden



meer kenmerken

vastgesteld 09-11-2020 - deels onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Overzicht Gerelateerd

### Bestemmingsvlakken (3)

**Waarde - Cultuurhistorie** >

**Waarde - Archeologie 2** >

**Gemengd** >

### Bouwaanduidingen (1)

**specifieke bouwaanduiding - bovenwoning**

### Bouwvlakken (1)

**bouwvlak**

### Functieaanduidingen (1)

**horeca**

### Gebiedsaanduidingen (1)

**overige zone - Beeldkwaliteit en inpassing 7** >

### Maatvoeringen (4)

**Maximum bouwhoogte (m) (1)**

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-0109-023BP00000-0007-2/plekinfo?regelsandere=regels&bestuursla...>

1/2

*"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

**Joris Lubbers**

[jlubbers@awhm.nl](mailto:jlubbers@awhm.nl) | 06-24892660

**AWHoreca Makelaars B.V.**

Bisschopswetering 96, 8293 PA Kampen

Tel: (088) 4600 640

[info@awhm.nl](mailto:info@awhm.nl) | [www.awhm.nl](http://www.awhm.nl)

