

TE KOOP

eetcafé
De Brouwmeester



Koekange
Stationsweg 1 - 7958 RX

(088) 4600 640 - info@awhm.nl - www.awhm.nl

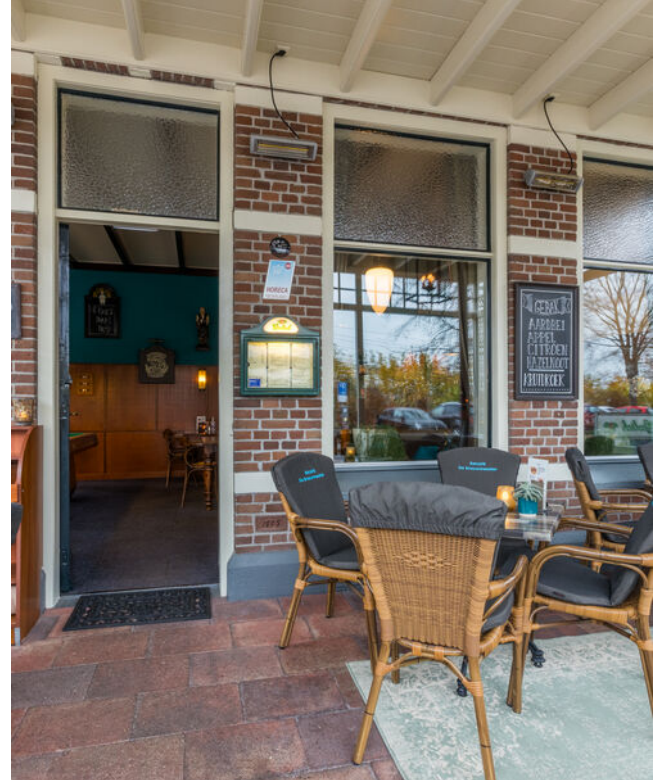


"De aangebouwde serre biedt plaats aan 16 gasten"

INLEIDING

In het zuidwesten van Drenthe, in de gemeente De Wolden ligt, temidden van het uitgestrekte weidlandschap, het dorp Koekange. Aan de doorgaande weg is eetcafé De Brouwmeester gesitueerd. Het eetcafé is gevestigd in een vrijstaand pand en op de verdieping is een ruime bedrijfswoning aanwezig.

Zowel het pand, als de onderneming worden te koop aangeboden.



KENMERKEN

Naam	De Brouwmeester
Adres	Stationsweg 1, 7958 RX Koekange
Internetsite	www.debrouwmeester.nl
Aard activiteiten	Eetcafé, terras
Oppervlakte	circa 189 m ² v.v.o.
Aantal zalen	1
Terras	Aanwezig
Bouwjaar	1905
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Parkeergelegenheid	Gratis parkeren in de directe omgeving

Capaciteit

Cafe:	39 zitplaatsen en 13 zitplaatsen aan de bar
Terras:	22 zitplaatsen
Serre:	16 zitplaatsen
Zaal:	16 zitplaatsen

Bedrijfswoning

Op de verdieping is een ruime bedrijfswoning aanwezig. De woning is via het eetcafé bereikbaar. De woning bestaat uit een woonkamer, een kleine kitchenette, badkamer en 4 slaapkamers.

BEDRIJFSCONCEPT

Eetcafé De Brouwmeester is een laagdrempelig bedrijf waar gasten de gehele dag welkom zijn voor een kop koffie, lunch, diner en een borrel. De vele vaste gasten zorgen ervoor dat het altijd gezellig druk is. Er wordt gebiljart, een kaartje gelegd of een potje gedart. In de zomermaanden weten ook toeristen het bedrijf goed te vinden. In de omgeving zijn diverse fiets- en wandelroutes aanwezig. De Brouwmeester is een welkome rustplaats voor wandelaars, fietsers en motorrijders



Er is een kleine zaal aanwezig die met regelmaat wordt ingezet voor vergaderingen of andere bijeenkomsten. De zaal beschikt over 16 zitplaatsen.

Het bedrijf is op dit moment 5 dagen per week geopend van 11.00 uur tot 01.00 uur. Met uitzondering van zondag, dan sluit het bedrijf om 00.00 uur haar deuren. Maandag en dinsdag zijn de vaste sluitingsdagen.



Het eetcafé beschikt over 39 zitplaatsen, daarnaast zijn er nog 13 barkrukken aanwezig. De serre beschikt over 16 zitplaatsen en met het knapperende haardvuur is het hier in het voor- en naseizoen heerlijk toeven. Het terras biedt plaats aan 22 gasten.



FOTO'S

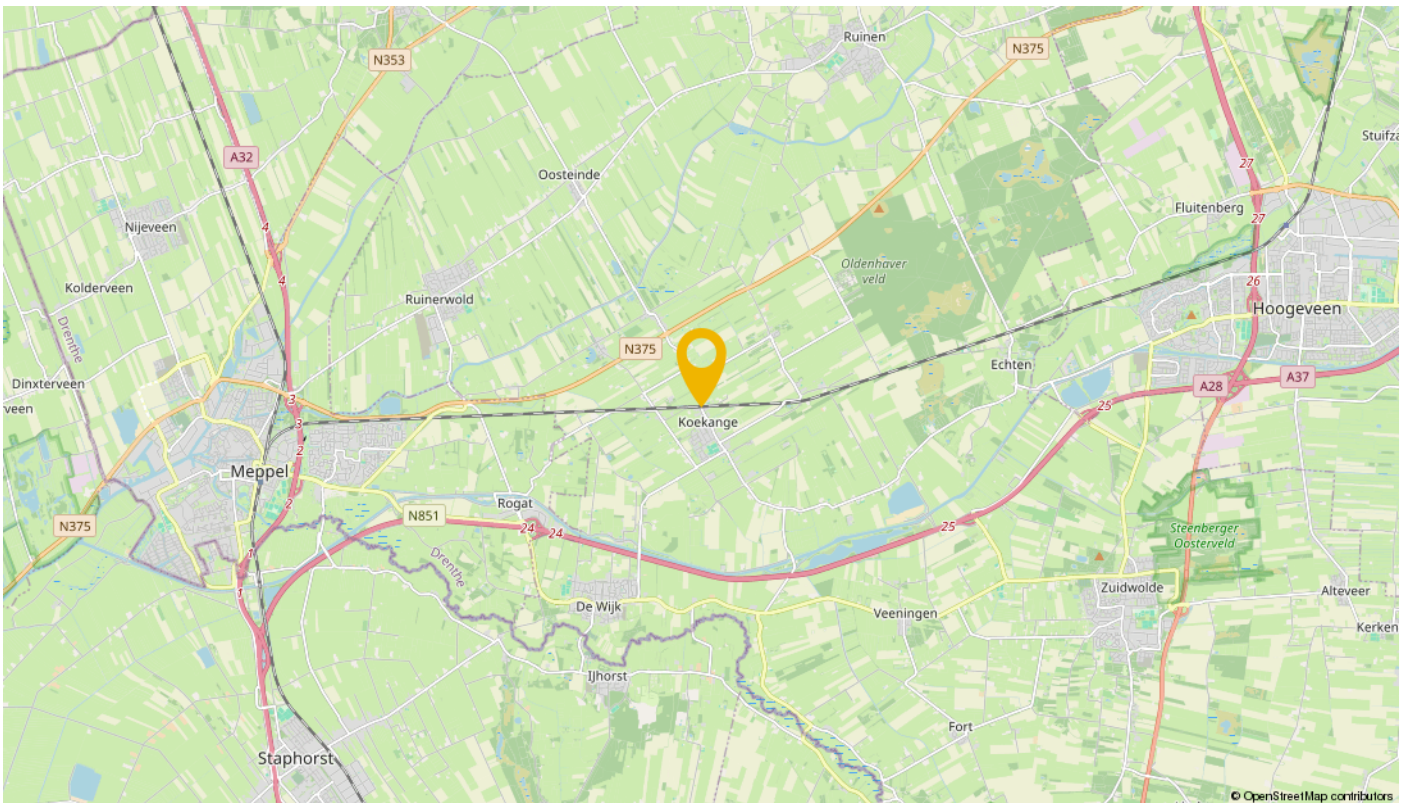


LIGGING

Koekange is een dorp in de provincie Drenthe, gemeente De Wolden en heeft circa 2.500 inwoners.

De omgeving van Koekange bestaat uit een weidelandschap met de kenmerkende strokenverkaveling. Oorspronkelijk was de plaats een lintdorp, maar er is door nieuwbouw na de Tweede Wereldoorlog een echte dorpskern ontstaan.

De gemeente De Wolden telt ongeveer 24.500 inwoners. De gemeente is op 1 januari 1998 gevormd uit de gemeenten Zuidwolde, Ruinerwold, de Wijk en het grootste deel van Ruinen. De gemeente De Wolden telt 13 officiële kernen, 3 overige kernen en 48 buurtschappen die binnen de dorpsgrenzen van de 15 dorpen liggen. Het gemeentehuis staat in Zuidwolde.



FOTO'S



BEDRIJFSPAND/INSTALLATIES

De Brouwmeester is gevestigd in een oude boerderij uit 1905. In 1999 is het hele bedrijf grondig verbouwd.

Er is een combi-ketel aanwezig en verwarming geschiedt middels de aanwezige radiatoren en vloerverwarming. In het pand is een alarminstallatie aanwezig. Het pand beschikt tevens over een vetafscheider.



FOTO'S



Bedrijfswoning

JURIDISCHE ASPECTEN

Terrasvergunning:

Niet van toepassing.

Gebruiksvergunning/gebruiksmelding:

Er is, volgens opgave van de opdrachtgever, een gebruiksmelding ingediend.

Melding Activiteitenbesluit:

De melding in het kader van het Activiteitenbesluit is gedaan.

Alcoholwet:

Het bedrijf voldoet aan de in de Alcoholwet gestelde inrichtingseisen.

Rechtsvorm:

Het bedrijf wordt gevoerd als een v.o.f.

Bij overname zullen de bestaande handelsschulden en – vorderingen voor rekening en risico van de huidige eigenaar blijven (een zogeheten activa/passiva transactie).

Voorraden:

De op de overnamedatum aanwezige voorraden dienen tegen de op dat moment geldende inkoopprijs te worden overgenomen.

Brouwerijverplichtingen:

Op het bedrijf rust geen brouwerijverplichting.

Energielabel:

Het bedrijfsgebouwe heeft energielabel D. De bedrijfswoning heeft energielabel G. Deze labels zijn geldig tot 11 december 2033.

Personeel:

Er is geen personeel in dienst dat conform de wet (Artikel 7:662 BW e.v.) dient te worden overgenomen.

Financiële informatie:

Na een bezichtiging kunt u, indien opdrachtgever instemt, inzage krijgen in de omzetten en kosten van de afgelopen boekjaren.

Bestemmingsplan:

Binnen het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied De Wolden" is de huidige exploitatie toegestaan.

FOTO'S



Bedrijfswoning

VRAAGPRIJS

Pand en onderneming € 595.000,= k.k.

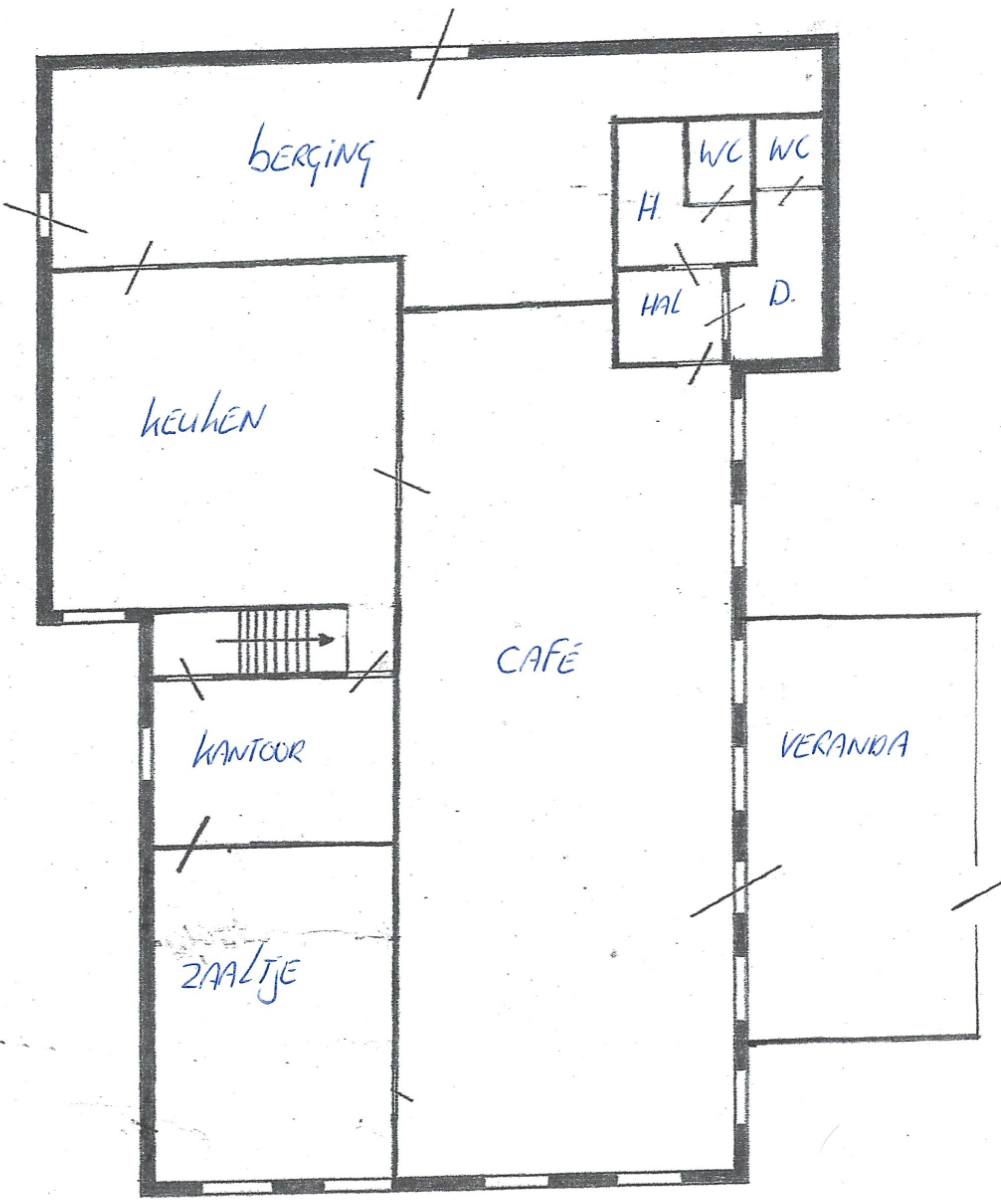
De onderneming bestaat uit de bedrijfsinrichting, inventaris, handelsnaam, goodwill en website.



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, Koert 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 of kijk op de site 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. Wij kunnen u bijstaan bij alle onderdelen die u tegenkomt bij de start en/of exploitatie van uw horecaonderneming!

BIJLAGE: plattegrond




1:100

BIJLAGE: kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	De Wijk
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	B
—	Voorlopige kadastrale grens		



BIJLAGE: bestemmingsplan

16-11-2023 20:06

Beheersverordening Koekange: Regels

Artikel 10 Horeca

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- horecabedrijven, categorieën I tot en met IV van de [Lijst van horecabedrijven](#);
- het wonen ten behoeve van het bedrijf, het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste het bestaande aantal per bouwperceel bedragen;
- nutsvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- wegen en paden;
- groenvoorzieningen en water;
- tuinen, erven en terreinen.

10.2 Bouwregels

- Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen anders dan ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:
 - gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 - per bouwperceel mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één horecabedrijf worden gebouwd;
 - de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

functie van een bouwwerk	maximale oppervlakte in m ²	goothoogte in m	bouwhoogte in m	dakhelling in °		
				max.	min.	max.
bedrijfsgebouw en overkappingen	-	-	4*	-	30	60
bedrijfswoning	150 [#]	-	4*	7	30	60
bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning	-	50 [#]	3*	-	30	60

[#] dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt

* dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt

- Voor het bouwen van gebouwen voor nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m³, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

- Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- de hoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m;
- de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 2,5 m bedragen.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
- de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

Lijst met horecabedrijven

CATEGORIE I:

zijn vormen van horeca, die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en daarmee qua openingstijden nagenoeg sporen en waar naast kleinere etenswaren alcoholvrije dranken worden verstrekt: lunchroom, koffiehuis, ijssalon, broodjeszaak, croissanterie, patisserie en crêperie.

Mogelijke effecten zijn: parkeerdruk.

CATEGORIE II:

zijn vormen van horeca, die wat betreft de exploitatievormen behoren bij en ondergeschikt zijn aan een sociaal/culturele hoofdfunctie, zoals: buurthuizen, sportkantines en kerkelijke centra.

Mogelijke effecten zijn: parkeerdruk, komen en gaan.

CATEGORIE III:

zijn vormen van horeca, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die ter plaatse worden geconsumeerd: restaurants, bistro, poffertjeszaak, pannenkoekenhuis, hotel-restaurant, pension.

Mogelijke effecten zijn: parkeerdruk, stankoverlast en afvalopslag.

CATEGORIE IV:

zijn vormen van horeca, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die deels ter plaatse worden geconsumeerd maar voor een belangrijk deel ook elders: pizzeria, Chinese restaurants.

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk, stankoverlast, afval op straat, afvalopslag.

CATEGORIE V:

zijn vormen van horeca, die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, maar qua openingstijden daarvan afwijken in die zin, dat ze ook in (een deel) de avonden geopend zijn en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt: cafetaria, snackbar, shoarmazaak.

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk, stankoverlast, afval op straat, afvalopslag.

CATEGORIE VI:

zijn vormen van horeca, waar in hoofdzaak al dan niet alcoholhoudende drank wordt verstrekt: café, bar, eetcafé, pub, dancing met een dansvloeroppervlak van kleiner dan 10 m² en café-restaurant.

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk, geluidsoverlast vanuit de inrichting, geluidsoverlast vertrekkende bezoekers, openbare orde problemen.

Mogelijke effecten zijn: met terras idem en geluidsoverlast van terras.

CATEGORIE VII:

zijn vormen van horeca zoals een discotheek en een dancing met een dansvloeroppervlak groter dan 10 m².

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk, geluidsoverlast vanuit de inrichting, geluidsoverlast vertrekkende bezoekers, openbare orde problemen.

Artikel 19 Waarde - Archeologie

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

- het behoud en herstel van de archeologische waarden.

19.2 Bouwregels

- a. Daar waar de gronden op de in de bijlagen opgenomen **Archeologische beleidskaart** zijn aangegeven als 'terreinen op de archeologische monumentenkaart' geldt dat, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, op of in deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd.
- b. Daar waar de gronden op de **Archeologische beleidskaart** zijn aangegeven als 'hoge verwachting', 'hoge of middelhoge verwachting' voor zover de oppervlakte waarop de bouwaanvraag betrekking heeft groter is dan 1.000 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 30 cm wordt uitgevoerd:
 1. dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in de Wabo een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo de volgende regels worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties, tenzij in het rapport als bedoeld onder a naar het oordeel van het bevoegd gezag is aangetoond dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden.
- c. Daar waar de gronden op de **Archeologische beleidskaart** zijn aangegeven als 'historische kernen', voor zover de oppervlakte waarop de bouwaanvraag betrekking heeft groter is dan 100 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 30 cm wordt uitgevoerd:
 1. dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in de Wabo een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo de volgende regels worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties, tenzij in het rapport als bedoeld onder a naar het oordeel van het bevoegd gezag is aangetoond dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 19.2 sub a en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden;
- b. lid 19.2 sub b en c voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

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

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren daar waar de gronden op de **Archeologische beleidskaart** zijn aangegeven als 'terreinen op de archeologische

"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

Koert van de Weerd RM RT

kvdweerd@awhm.nl | 06-514-15323

AWHoreca Makelaars B.V.

Bisschopswetering 96, 8293 PA Kampen

Tel: (088) 4600 640

info@awhm.nl | www.awhm.nl

