

TE KOOP

Ristorante Pizzeria Vreeswijk



Nieuwegein

Oude Sluis 7,8 en 9 - 3433 ZC

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



Twee bijzondere panden met prachtige gevels"

INLEIDING

Op zoek naar meer ruimte in het midden van het land? Niet één, maar liefst twee aaneengeschakelde panden zijn beschikbaar gekomen voor een ondernemer die er klaar voor is om zijn volgende stap te zetten. Om jouw droom te realiseren, attenderen wij je graag op deze beeldbepalende panden, liggend in het pittoreske centrum van Vreeswijk, in Nieuwegein, met uitzicht op een oud, wit sluisje uit 1824. Zowel de roerende als de onroerende zaken worden tekoop aangeboden.



KENMERKEN

Naam	Ristorante Pizzeria Vreeswijk
Adres	Oude Sluis 7 en 8, en de begane grond.
Internetsite	https://pizzeriavreeswijk.nl/
Aard activiteiten	Italiaans restaurant
Oppervlakte	Totale oppervlakte van circa 492 m ² (vvo)
Terras	Op gemeentelijke grond gelegen
Bouwjaar	1900
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Energieklasse	Ten tijde van de overdracht wordt er een energielabel opgemaakt
Parkeergelegenheid	Geen parkeergelegenheid op eigen terrein. In de directe omgeving zijn diverse parkeerhavens gelegen. Het betreft vrij parkeren.
Capaciteit	
Restaurant	Begane grond 122 zitplaatsen, eerste verdieping 40 zitplaatsen
Terras	120 zitplaatsen

Kadastrale informatie

Kadastrale aanduiding: Vreeswijk sectie .B 1275, 1276, 1277 en de begane grond van 1805.

BEDRIJFSCONCEPT

Dit bijzondere etablissement, gelegen aan de Oude Sluis 7 in Nieuwegein, heeft een grote capaciteit. Niet alleen in alle ruimte binnen, maar ook vanwege het grote buitenterras met uitzicht op het rijksmonument de Oude Sluis. Sinds 1985 is hier Italiaans restaurant "Vreeswijk" gevestigd, met een jarenlange stabiele omzet.



Het restaurant bestaat uit twee verdiepingen en biedt ruimte aan 162 gasten. In de zomermaanden biedt het terras nog eens plaats aan 135 gasten. Het terras ligt pal aan de Vaartse Rijn die is uitgemond uit de nabij gelegen Lek, waar het witte sluisje van oudsher zorgt voor de verbinding van deze drukbevaren waterweg. Zelfs 's winters zorgen de verlichte boten voor een romantisch plaatje!

De panden zijn uitermate geschikt voor een hogere omzetspotentie: de huidige capaciteit is zeker verder te benutten. Het restaurant biedt een sfeervolle ambiance. Er is gekozen voor houten meubels, de gekleurde muren zijn netjes afgewerkt met kooflijsten en er hangen sfeervolle markiezen voor de ramen. De bovenwoning daarentegen heeft wel restauratie nodig, maar biedt daardoor de mogelijkheid om deze geheel naar eigen wens in te richten.



FOTO'S

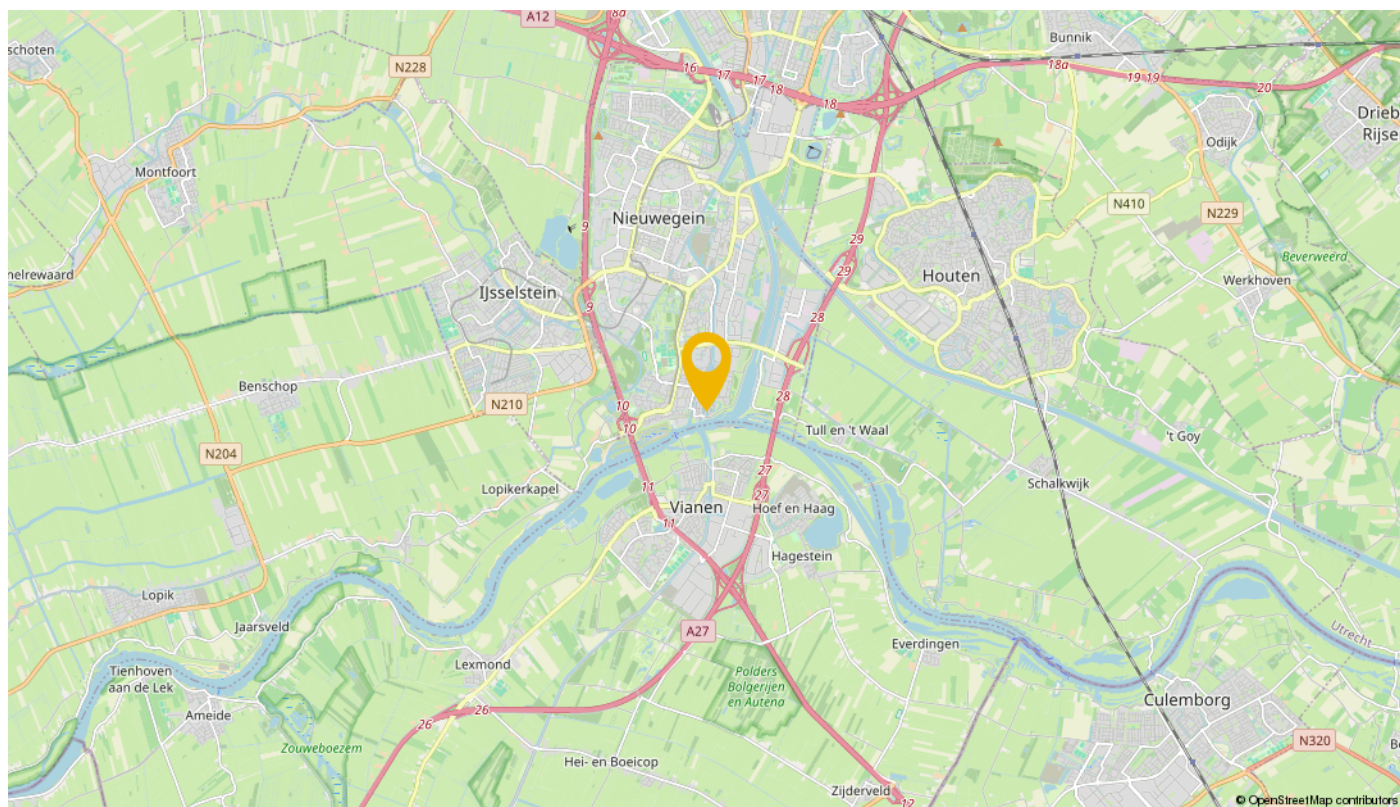


LIGGING

Het voormalige schippersdorp Vreeswijk is sinds 1971 opgenomen in de gemeente Nieuwegein in de Provincie Utrecht. Veel van de historie is terug te vinden in de gebouwen, de kerk en de Oude Sluis. Op slechts 20 autominuten van Utrecht, tussen Houten, Vianen en IJsselstein, staat Nieuwegein bekend om zijn centrale ligging aan zowel de A2, A12 als de A27. De vele fietsers en motorrijders in dit gebied verkiezen uiteraard de toeristische Lekdijk en schuiven hier graag aan voor een versnapering. Voor wie meer wil leren over de geschiedenis van de binnenvaart is een bezoek aan binnenvaartmuseum de Museumwerf op 450 meter zeker de moeite waard.

Nieuwegein, strategisch gelegen in het hart van Nederland, is niet alleen een knooppunt van verbindingen maar ook een cultureel centrum. Met zijn moderne architectuur, groene parken en levendige winkelstraten, trekt Nieuwegein een divers publiek van zowel bewoners als bezoekers. De stad biedt een uitgebreid scala aan recreatieve en culturele activiteiten, waardoor het een aantrekkelijke bestemming is voor zowel gezinnen als zakelijke professionals.

Het pand is strategisch gelegen in het centrum van Nieuwegein, met uitstekende verbindingen naar omliggende steden zoals Utrecht en Amsterdam. De bereikbaarheid per auto, openbaar vervoer en fiets maakt het gemakkelijk voor gasten om uw locatie te bereiken, waardoor het bedrijf een natuurlijke hub is voor zowel lokale bewoners als toeristen.



FOTO'S



FOTO'S



TECHNISCHE INSTALLATIES

Het object beschikt over 2 gasgestookte combiketels. De verwarming geschiedt door middel van radiatoren en airconditioning units. Daarnaast is er een installatie met aardlekschakelaar en krachtstroom. De elektrische installatie is volgens de laatste NEN-normen gekeurd. De warmwatervoorziening betreft 1 boiler. Het object is aangesloten op het openbaar riool. Daarnaast zijn er een brandmeldinstallatie en een alarminstallatie aanwezig.



JURIDISCHE ASPECTEN

Terrasvergunning:

Er is een terrasvergunning afgegeven.

Gebruiksvergunning/gebruiksmelding:

Er is, volgens opgaaf van de opdrachtgever, een gebruiksvergunning ontvangen.

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 opgaaf van de opdrachtgever ingediend.

Alcoholwet:

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

Rechtsvorm:

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

Vorraden:

De op de overname datum aanwezige voorraden dienen te worden overgenomen tegen de op dat moment geldende inkooprijzen.

Brouwerijverplichtingen:

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

Energielabel:

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

Personeel:

Er is 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:

Het vigerende bestemmingsplan betreft 'Vreeswijk'. De enkelbestemming betreft 'Gemengd: -2'. Het is onder andere toegestaan om horecabedrijven uit ten hoogste categorie 2 te exploiteren. Daarnaast is volgens informatie van het bestemmingsplan het object bestemd voor: detailhandel, dienstverlening, ambachtelijke bedrijven en maatschappelijke voorzieningen.

Huurovereenkomst met betrekking tot de inventaris:

Er zijn geen huur- of leaseovereenkomsten van toepassing.

VRAAGPRIJS

Onroerende Zaak	€ 1.000.000,= K.K.
Roerende zaken	€ 400.000,=
Totaal	€ 1.400.000,= k.k.

De verkoop betreft een activa/passiva transactie, omfattende de onroerende zaken, bedrijfsinrichting en -inventaris, goodwill, website en handelsnaam.

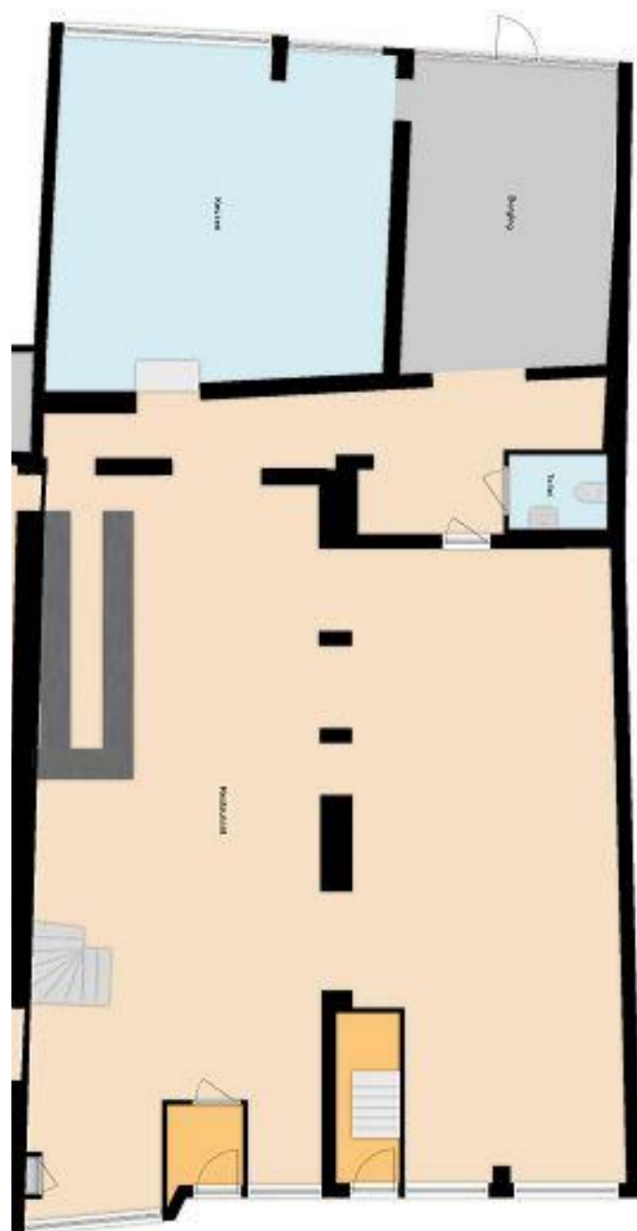
De verkopende partij staat open om mee te denken over financieringsmogelijkheden of alternatieve constructies voor de overdracht van de onderneming.



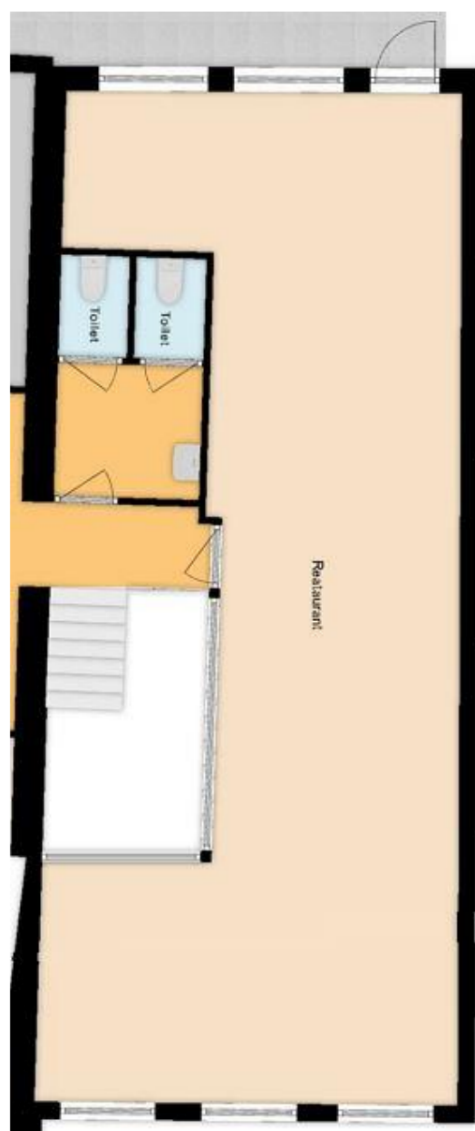
OVER DEZE PRESENTATIE

- 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 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!

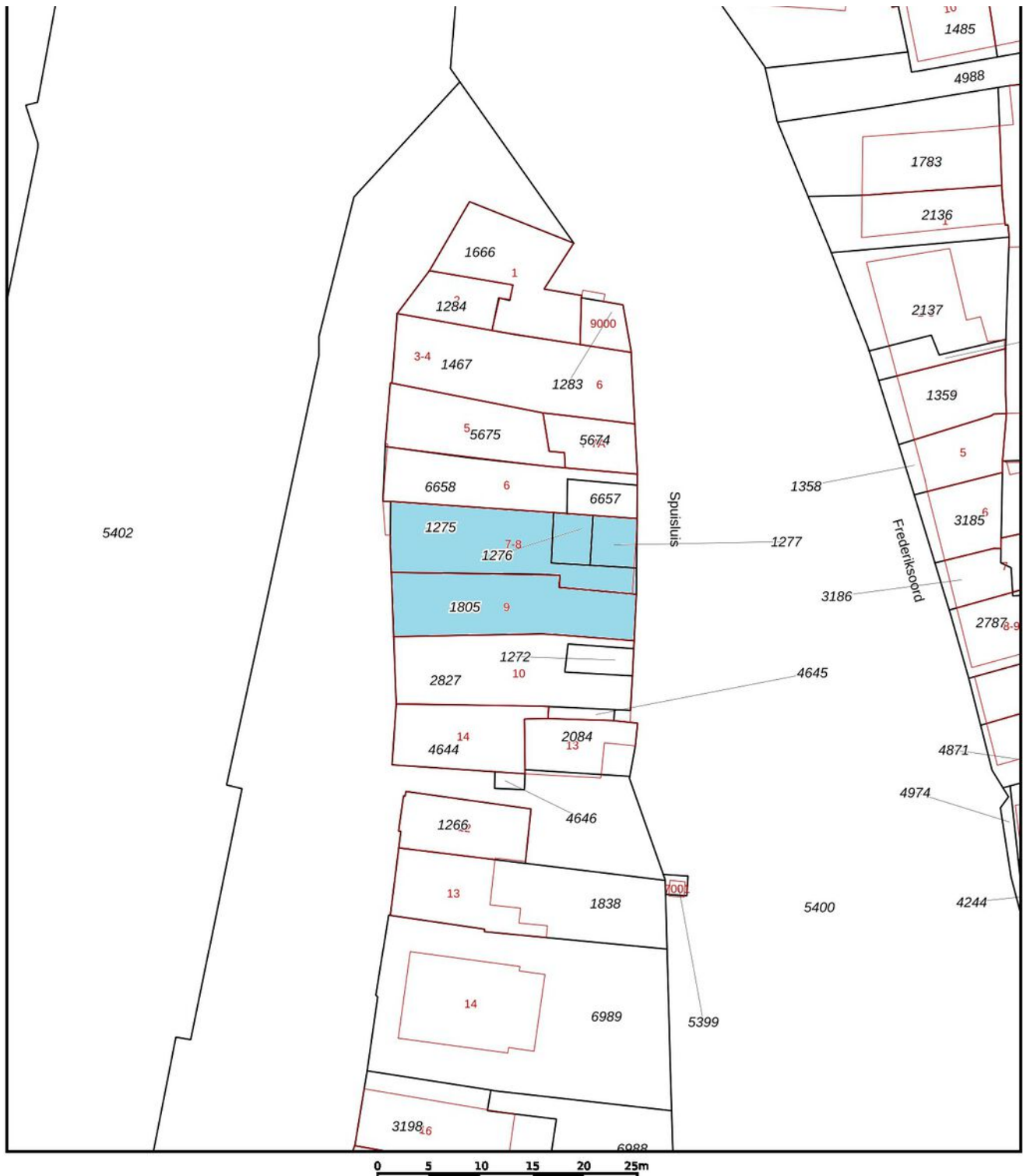
BIJLAGE: PLATTEGROND BEGANE GROND



BIJLAGE: PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



BIJLAGE: KADASTRALE KAART



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

BIJLAGE: INFORMATIE OMGEVINGSLOKET

05-07-2024, 10:56

Regels op de kaart - Omgevingsloket

Artikel 18 Waarde - Archeologie



In dit artikel treft u de volgende **regels** aan:

Welke **functies** zijn toegestaan? artikel [18.1 Bestemmingsomschrijving](#)

Wat mag er **gebouwd** worden? artikel [18.2 Bouwregels](#)

Andere regels die relevant zijn voor de mogelijkheden binnen de bestemming **Waarde - Archeologie**:

Welke **specifieke regels** gelden er in het archeologisch waardevol gebied? artikel [18.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden](#)

Welke **andere bouwregels** gelden er? artikel [25 Algemene bouwregels](#)

Waar worden de gebruikte **begrippen omschreven**? artikel [1 Begrippen](#)

Hoe worden deze regels **gemeten**? artikel [2 Wijze van meten](#)

Een **toelichting** op deze regels kunt u als volgt raadplegen:

De **uitgangspunten** ten aanzien van archeologie zijn te lezen in paragraaf [3.3.6 Erfgoed](#)

De **toelichting op deze bestemming** is te lezen in paragraaf [2.3.6.14](#)

✓ 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

✓ 18.2 Bouwregels

✓ 18.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere, op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van de omgevingsvergunning voor bouwwerken waarvoor graaf- en/of heiwerkzaamheden plaatsvinden dieper en met een maximum oppervlakte dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde' zoals in navolgende tabel is aangegeven:

Aanduiding	Maximum oppervlakte	Maximale diepte beneden maaiveld
specifieke vorm van waarde - 1	0 m ²	30 cm
specifieke vorm van waarde - 2	500 m ²	30 cm
specifieke vorm van waarde - 4	2.500 m ²	3 m
specifieke vorm van waarde - 5	5.000 m ²	30 cm
specifieke vorm van waarde - 6	10.000 m ²	1,5 m

een rapport te overleggen waarin:

- de aanwezigheid van archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

✓ 18.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in artikel [18.2.1](#) genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

BIJLAGE: INFORMATIE OMGEVINGSLOKET

05-07-2024, 10:56

Regels op de kaart - Omgevingsloket

Artikel 19 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

In dit artikel treft u de volgende **regels** aan:

Welke **functies** zijn toegestaan? artikel 19.1 Bestemmingsomschrijving

Wat mag er **gebouwd** worden? artikel 19.2 Bouwregels

Andere regels die relevant zijn voor de mogelijkheden binnen de bestemming **Waarde - Beschermd dorpsgezicht**:

Welke **specifieke regels** gelden er in het beschermd dorpsgezicht? artikel 19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en artikel 19.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Welke **andere bouwregels** gelden er? artikel 25 Algemene bouwregels

Waar worden de gebruikte **begrippen omschreven**? artikel 1 Begrippen

Hoe worden deze regels **gemeten**? artikel 2 Wijze van meten

Een **toelichting** op deze regels kunt u als volgt raadplegen:

De **uitgangspunten** ten aanzien van het beschermd dorpsgezicht zijn te lezen in paragraaf 3.3.6 Erfgoed

De **toelichting op deze bestemming** is te lezen in paragraaf 2.3.6.15

✓ 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van het beschermd dorpsgezicht Vreeswijk zoals opgenomen in [Bijlage 3 Aanwijzing beschermd dorpsgezicht](#) [Vreeswijk](#) [Vreeswijk](#).

✓ 19.2 Bouwregels

✓ 19.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende bouwwerkzaamheden uit te (doen) voeren:

- a. het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen;
- b. het wijzigen van de dakvorm, dakhelling en nokrichting van de gebouwen met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' bij ver- of herbouw van karakteristieke panden de gevelindeling en kap zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan gehandhaafd dient te worden;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldondersteunend' geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de hoofdvorm, schaal en ruimtelijke betekenis van het beeldondersteunende pand;
- c. het aanbrengen of wijzigen van luifels, zonneschermen en gevelreclame;
- d. het aanbrengen van dakkapellen en het wijzigen van bestaande dakkapellen;
- e. het wijzigen van bouw- en goothoogte;
- f. het wijzigen van de gevelindeling van de gebouwen.

✓ 19.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 19.2.1 is niet van toepassing op bouwwerkzaamheden, die:

- a. het normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan;

[https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/\(documenten/gemeente/rechter-paneel/document/NL.IMRO.0356.BPVR2017-VA03/r...](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/(documenten/gemeente/rechter-paneel/document/NL.IMRO.0356.BPVR2017-VA03/r...)

1/3

BIJLAGE: INFORMATIE OMGEVINGSLOKET

05-07-2024, 10:57

Regels op de kaart - Omgevingsloket

Artikel 20 Waarde - Cultuurhistorie 1



In dit artikel treft u de volgende **regels** aan:

- Welke **functies** zijn toegestaan? artikel [20.1 Bestemmingsomschrijving](#)
Welke **specifieke regels** gelden er in de Nieuwe Hollandse Waterlinie? artikel [20.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden](#)
Welke **andere bouwregels** gelden er? artikel [25 Algemene bouwregels](#)
Waar worden de gebruikte **begrippen omschreven**? artikel [1 Begrippen](#)
Hoe worden deze regels **gemeten**? artikel [2 Wijze van meten](#)
Een **toelichting** op deze regels kunt u als volgt raadplegen:
De **uitgangspunten** ten aanzien van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn te lezen in paragraaf [3.2.1Rijksbeleid](#) en paragraaf [3.3.6 Erfgoed](#).
De **toelichting op deze bestemming** is te lezen in paragraaf [2.3.6.16](#)

✓ 20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Cultuurhistorie 1](#)' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming van de op deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden van:

- de Nieuwe Hollandse Waterlinie in de vorm van het samenhangend waterstaatkundig stelsel van watergangen, dijken, sluisen, dijken, dammen, inundatiekommen, forte, schotbalkenloodsen en kazematten;
- de middeleeuwse ontginningenstructuur met oorspronkelijk slotenpatroon en verkavelingsstructuur.

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

✓ 20.2.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de bestemming '[Waarde - Cultuurhistorie 1](#)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen en opgaand gewas, uitgezonderd erfbeplanting.

✓ 20.2.2 Uitzonderingen op aanlegverbod

Het verbod als bedoeld in artikel [20.2.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- onderdeel uitmaken van het [MIRT Lekkanaal](#).

✓ 20.2.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke kernkwaliteiten zoals omschreven in artikel [20.1](#) en de daarbij behorende landschapselementen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

[https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/\(documenten/gemeente//rechter-paneel:document/NL.IMRO.0356.BPVR2017-VA03/r...](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/(documenten/gemeente//rechter-paneel:document/NL.IMRO.0356.BPVR2017-VA03/r...) 1/1

BIJLAGE: INFORMATIE OMGEVINGSLOKET

05-07-2024, 10:57

Regels op de kaart - Omgevingsloket

Artikel 5 Gemengd - 2



In dit artikel treft u de volgende **regels** aan:

Welke **functies** zijn toegestaan?

Wat mag er **gebouwd** worden?

artikel 5.1 Bestemmingsomschrijving

artikel 5.2.1 Hoofdgebouwen

artikel 5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

artikel 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Welke **specifieke gebruiksregels** gelden er?

artikel 5.3 Specifieke gebruiksregels

artikel 26.1 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

Andere regels die relevant zijn voor de mogelijkheden binnen de bestemming **Gemengd - 2**:

Welke **andere bouwregels** gelden er?

artikel 25 Algemene bouwregels

Waar worden de gebruikte **begrippen omschreven**?

artikel 1 Begrippen

Hoe worden deze regels **gemeten**?

artikel 2 Wijze van meten



Een **toelichting** op deze regels kunt u als volgt raadplegen:

De **uitgangspunten** van dit plan zijn te lezen in paragraaf 2.2 **Wat zijn de uitgangspunten voor dit plan?**

De **toelichting op deze bestemming** is te lezen in paragraaf 2.3.6.2

✓ 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. op de begane grond en onder peil:
 1. detailhandel;
 2. dienstverlening;
 3. ambachtelijke bedrijven;
 4. maatschappelijke voorzieningen;
 5. wonen, met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 6. horeca uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten  waarbij geldt dat het aantal horecabedrijven binnen de bestemming **Gemengd - 2** ten hoogste 14 bedraagt en met dien verstande dat:
 - Er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is;
 - Er geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk in de omgeving mag ontstaan;
 7. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens kantoren;
- b. op de verdiepingen:
 1. wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 2. horeca uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten  bij een reeds op de begane grond aanwezig en ingevolge deze regels toegestaan horecabedrijf;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, reclame-uitingen, toegangswegen, voorzieningen voor waterhuishouding zoals gemalen, stuwen, duikers en ander kunstwerken voor de waterhuishouding.

✓ 5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag gebouwd worden en gelden de volgende regels:

✓ 5.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;

Bijlage Staat van Horeca-activiteiten

1

Categorie 1 'lichte horeca'

Horecabedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van etenswaren, maaltijden en dranken al dan niet in combinatie met het tegen vergoeding verstrekken van logies. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkte hinder voor omwonenden. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

Horecabedrijven zoals:

- broodjeszaak, crêperie, croissanterie;
- cafetaria, koffiebar, theehuis;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar.

1b. Overige lichte horeca

Horecabedrijven zoals:

- bed & breakfast;
- bistro, eetcafé;
- hotel;
- hotel-restaurant;
- kookstudio;
- poffertjeszaak/pannenkoekenhuis;
- pension;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- shoarmazaak/grillroom;
- wijn- of whiskyproeverij.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

Horeca bedrijven zoals:

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een vloeroppervlak¹⁾ van meer dan 400 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice.

Categorie 2 'middelzware horeca'

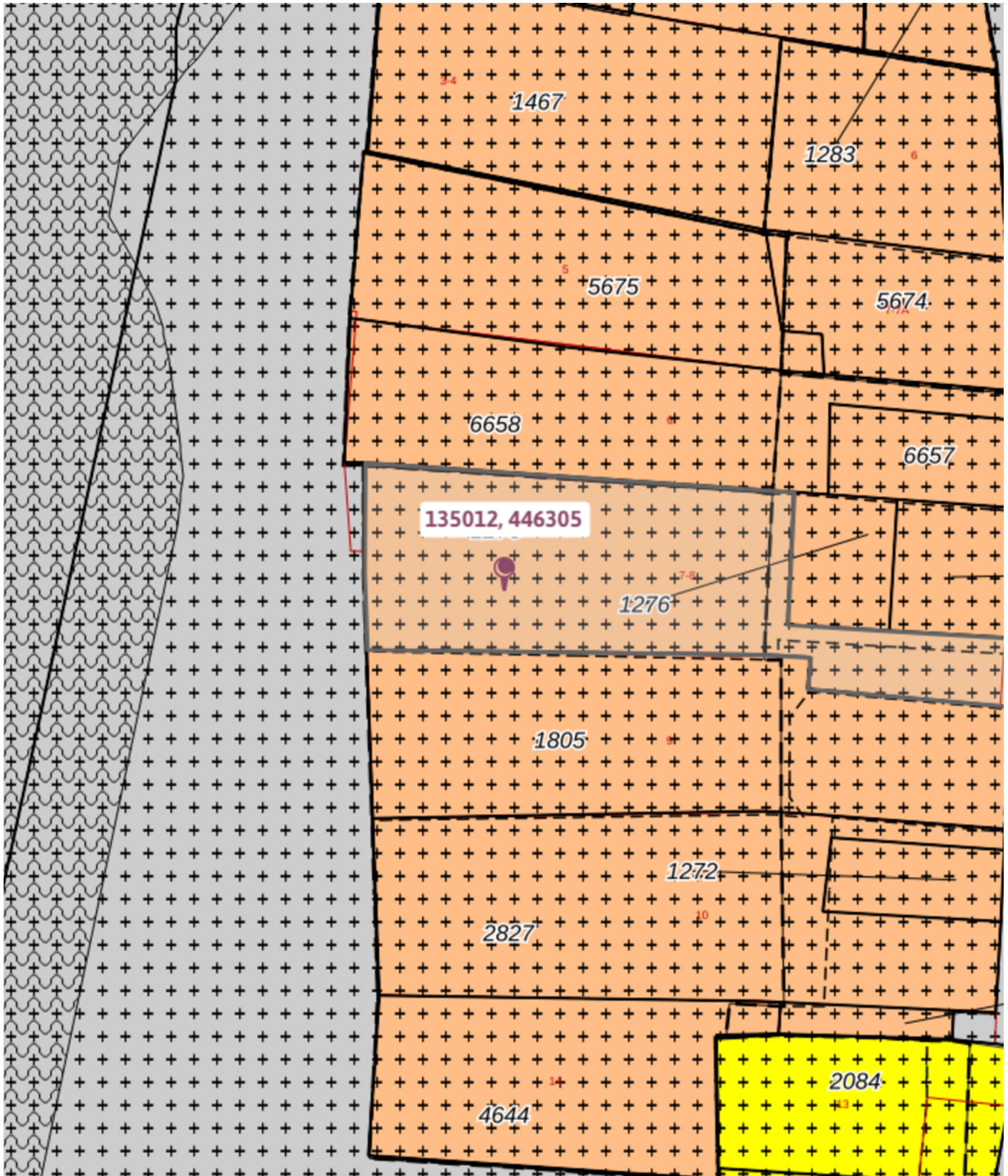
Bedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend ook delen van de nacht zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van dranken al dan niet in combinatie met het verstrekken van etenswaren en maaltijden. Hierdoor kunnen zij aanzienlijke hinder voor omwonenden veroorzaken:

Horecabedrijven zoals:

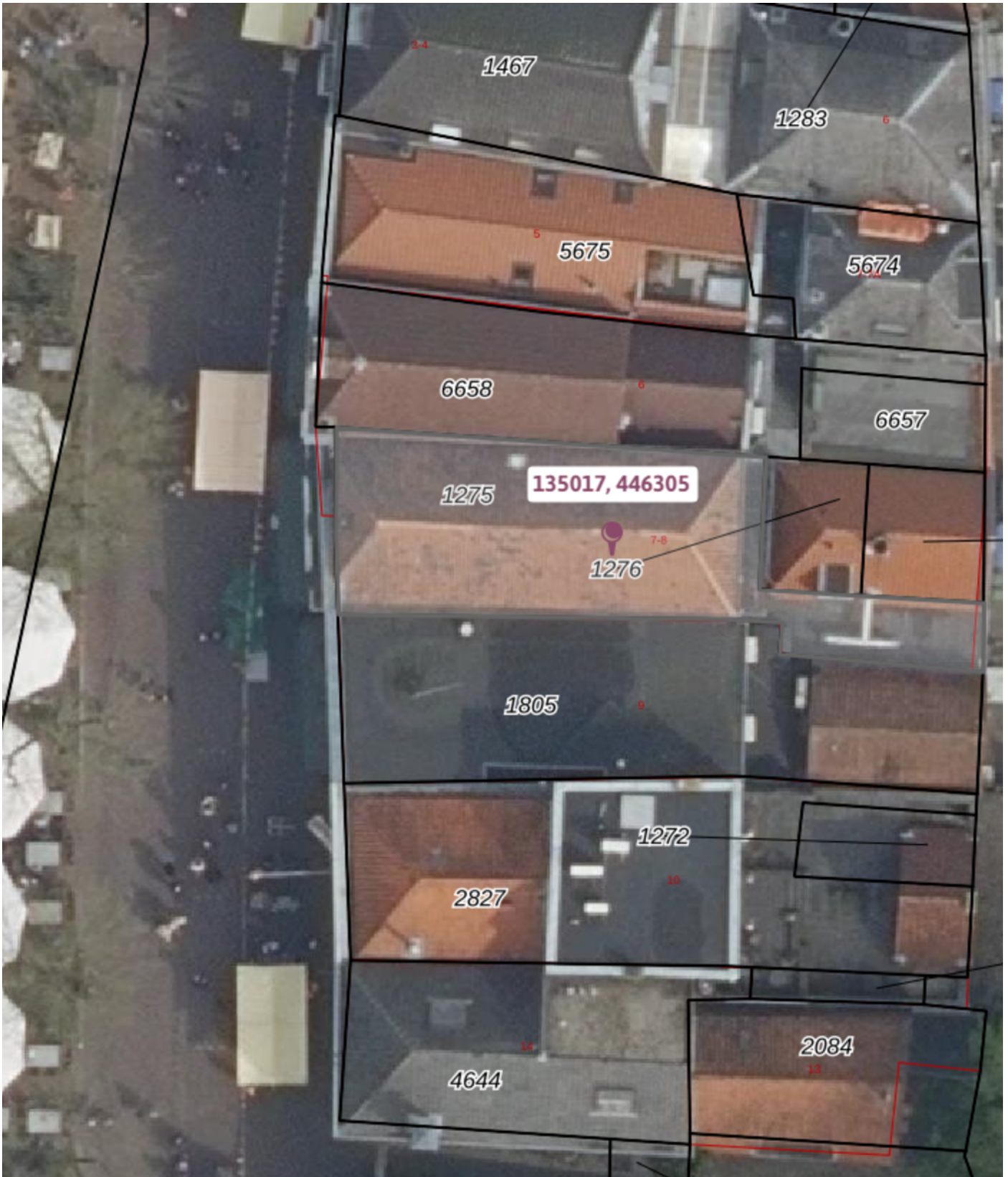
- bedrijven uit categorie 1 die gelet op de aard van hun omgeving ook delen van de nacht geopend zijn;
- bar, bierhuis, café, pub;
- biljartcentrum;
- café-restaurant.

1) Zie toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten.

BIJLAGE: INFORMATIE OMGEVINGSLOKET



BIJLAGE: INFORMATIE OMGEVINGSLOKET




BIJLAGE: INFORMATIE OMGEVINGSLOKET

05-07-2024, 10:55

135012, 446305 - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket

Vreeswijk

Bestemmingsplan Gemeente Nieuwegein

meer kenmerken 

vastgesteld 22-05-2019 - geheel onherroepelijk in werking



Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (4)

 Waarde - Archeologie 

 Waarde - Beschermd dorpsgezicht 

 Gemengd - 2 

 Waarde - Cultuurhistorie 1 

Bouwaanduidingen (1)

 specifieke bouwaanduiding - beeldondersteunend

Bouwvlakken (1)

 bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

 specifieke vorm van waarde - 1

Maatvoeringen (1)

 Maximum goothoogte (m) (1)

[https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/\(documenten/gemeente/rechter-paneel:document/NL.IMRO.0356.BPVR2017-VA03/p...](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/(documenten/gemeente/rechter-paneel:document/NL.IMRO.0356.BPVR2017-VA03/p...)

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 | 06-24892660

AWHoreca Makelaars B.V.

Bisschopswetering 96, 8293 PA Kampen

Tel: (088) 4600 640

info@awhm.nl | www.awhm.nl

