

TE HUUR

## (voormalig) Restaurant Bellevue



### Sliedrecht

Merwestraat 55 - 3361 HK

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



*Sfeerimpressie: een riante, eigentijdse ruimte*



# INLEIDING

Al bijna 100 jaar beheerst dit gemeentelijk monument de geschiedenis van Sliedrecht, op de meest iconische plek van de stad, met uitzicht op de rivier Beneden Merwede vol bedrijvigheid en het rustgevende Nationaal Park de Biesbosch. De potentie van dit voormalige restaurant is dan ook enorm, niet in het minst vanwege het grote terras, in deze maritieme topregio.

Het pand wordt te huur aangeboden.





## FOTO'S EN SFEERIMPRESSIE



## KENMERKEN

Adres	Merwestraat 55, 3361 HK Sliedrecht
Aard activiteiten	Restaurant, bistro, brasserie, fine dining, grand café
Oppervlakte	388 m <sup>2</sup> BVO
Terras	Gelegen op eigen grond
Bouwjaar	1929, in 2024 geheel gerenoveerd
Onderhoud binnen	Uitstekend
Onderhoud buiten	Uitstekend
Energieklasse	Er is een energieprestatiecertificaat aanwezig. Deze is echter niet representatief voor de huidige situatie, aangezien na de opname van het energieprestatiecertificaat de bedrijfsruimte grondig verbouwd is.
Parkeergelegenheid	Parkeerfaciliteiten bevinden zich in de directe omgeving. Het betreft vrij parkeren.
Bijzondere bepaling	De verhuurder zoekt een horecaexploitant die de zondagsrust respecteert en deze dag het bedrijf gesloten houdt.

## FOTO'S EN SFEEIMPRESSIE





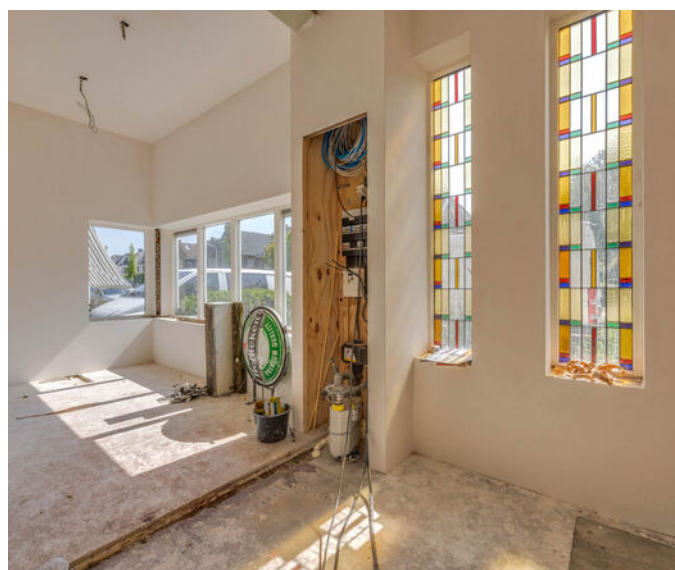
# BEDRIJFSCONCEPT

Deze ruim opgezette horecabedrijfsruimte van circa 388 m<sup>2</sup> (BVO) wacht op een nieuwe exploitant, die de sfeer van dit pand aanvoelt en recht doet aan deze fantastische locatie aan het water. Het aangezicht van Sliedrecht verdient de levendigheid terug waar dit object in 1929 voor is ontworpen.



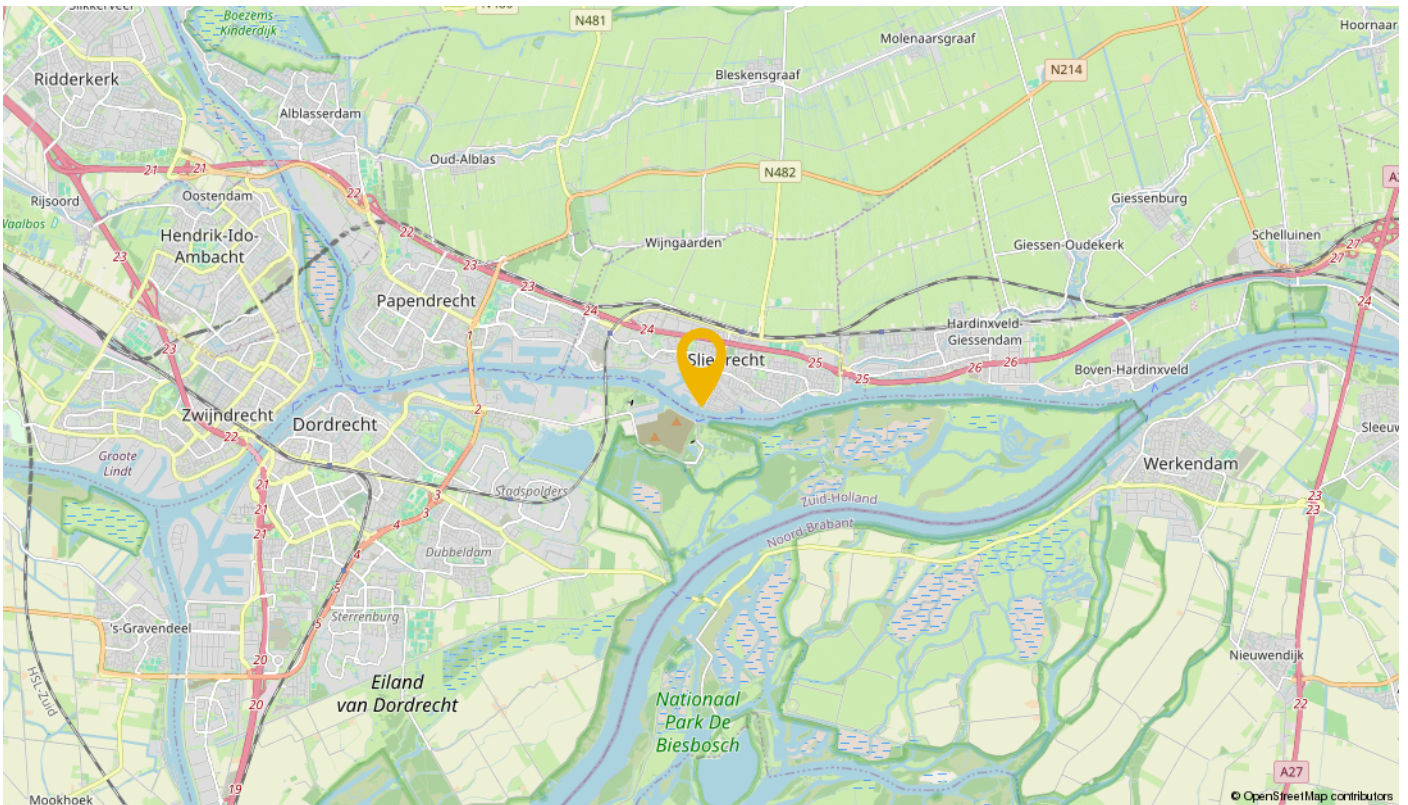
De casco bedrijfsruimte aan de Merwedestraat 55 wordt op dit moment geheel gerenoveerd. Zo is bijvoorbeeld een extra ingang gerealiseerd aan de terraszijde, zijn er diverse airconditioning units geplaatst en is alle elektra vernieuwd. De casco oplevering maakt een eigentijdse inrichting mogelijk, waarmee de toekomstige uitbater direct zijn eigen stempel kan drukken met een jarenlange horeca exploitatie.

Het gerenoveerde pand leent zich voor meerdere concepten, waarbij wordt gestreefd naar gepaste kwaliteit. Deze prachtig gelegen culinaire plek verdient het om de nieuwe trekpleister van Sliedrecht en omstreken te worden.



# LIGGING

Sliedrecht is een snelgroeende plaats met ruim 26.000 inwoners en ligt aan de Beneden Merwede, een van de drukst bevangen rivieren van Nederland in het zuidelijke gedeelte van de Randstad. Groot genoeg voor voorzieningen en bedrijvigheid op stadsniveau, maar klein genoeg voor dat eigen dorpse karakter. Er is veel ondernemerschap, van oudsher in de maritieme sector. Sliedrecht maakt onderdeel uit van de zogeheten Drechtsteden, waarvan Dordrecht de meeste bekendheid geniet. Water is de verbindende factor: de drie rivieren Beneden-Merwede, de Noord en de Oude Maas komen samen in het hart van de regio bij het drierivierenpunt. Het pand is gelegen in de wijk buitenuitbreiding Oost.





## FOTO'S EN SFEERIMPRESSIE



Digitale Re

# JURIDISCHE ASPECTEN

## **Terrasvergunning:**

De nieuwe exploitant dient zelf zorg te dragen voor de terrasvergunning.

## **Gebruiksvergunning/gebruiksmelding:**

Afhankelijk van het toekomstig gebruik dient de huurder/exploitant zelf zorg te dragen voor een gebruiksvergunning dan wel gebruiksmelding.

## **Melding Activiteitenbesluit:**

De inrichting valt onder de werking van het activiteitenbesluit, voorheen bekend als de AMVB Horeca, Sport en Recreatie. Afhankelijk van het toekomstig gebruik dient de huurder/exploitant zelf zorg te dragen voor een melding.

## **Alcoholwet:**

Afhankelijk van het toekomstig gebruik dient de huurder/exploitant zelf zorg te dragen voor een exploitatievergunning.

## **Energielabel:**

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

## **Personeel:**

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

## **Bestemmingsplan:**

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied 2016' is de bestemming 'Horeca' van toepassing. De bouwaanduiding betreft 'Karakteristiek' en zijn de gebiedsaanduidingen 'geluidzone – industrie – Molendijk/Industrieweg', 'vrijwaringszone – dijk 1' en 'vrijwaringszone – vaarweg' van toepassing. Horeca behorende tot categorie 2, 3 of 4 is van toepassing, waarbij het is toegestaan om een restaurant, dagzaak of cafetaria te exploiteren. Het uiteindelijke gebruik zal door de huurder/exploitant vooraf getoetst moeten worden bij de gemeente Sliedrecht.



# VRAAGPRIJS

Huurprijs onroerend goed € 6.750,= per maand, exclusief btw

De volgende verhuurcondities zijn van toepassing:

- 5 huurjaren met 5 optie jaren;
- jaarlijkse indexering o.b.v. het CPI-indexcijfer (2015=100);
- betaling per maand vooruit;
- zekerheidstelling van 3 maanden huur, vermeerderd met de btw.

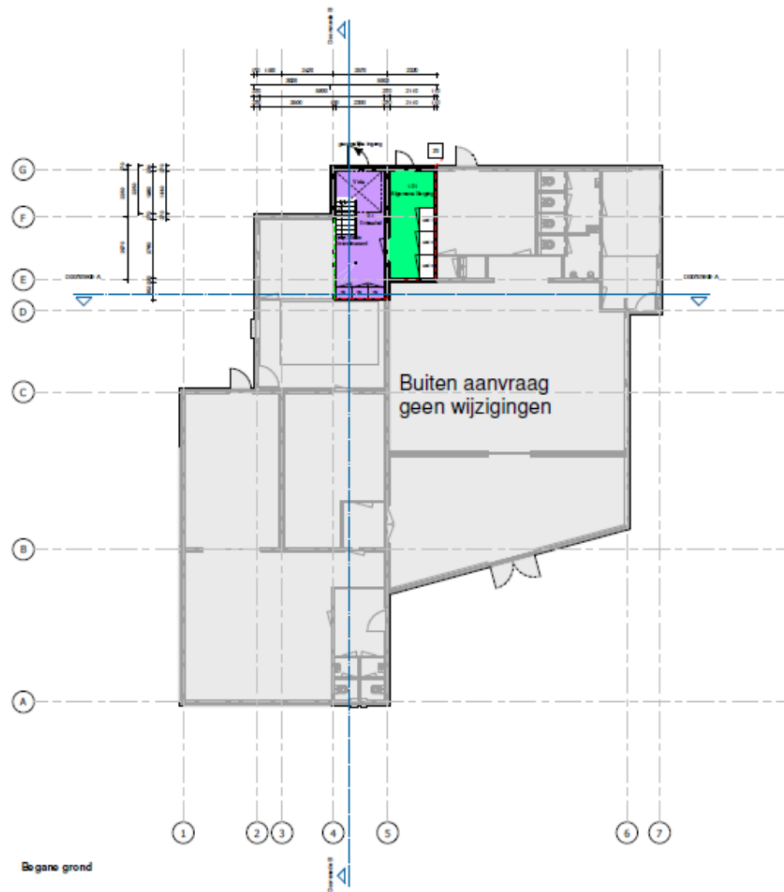


# OVER DEZE PRESENTATIE

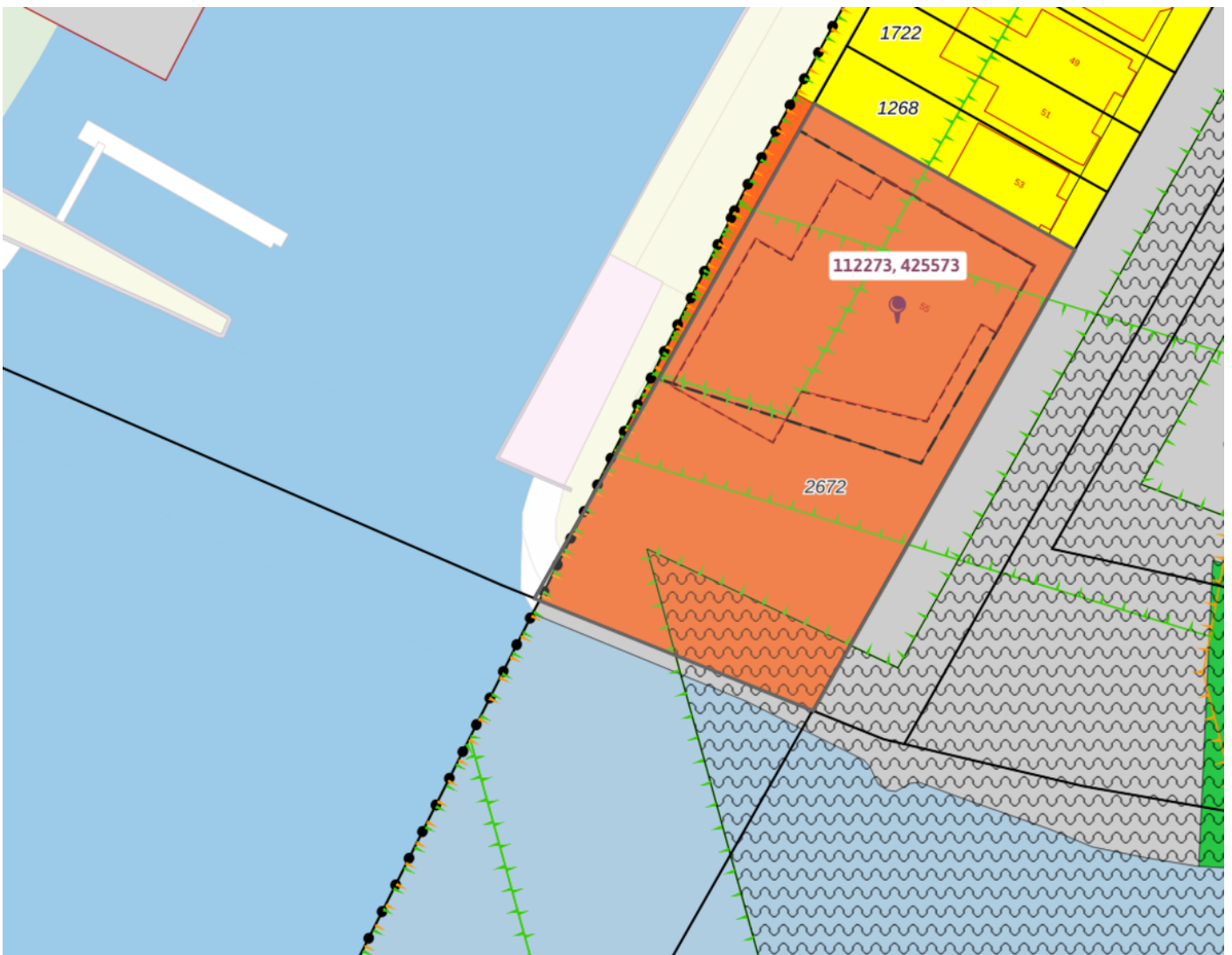
- 1) Deze presentatie is vrijblijvend, informatief bedoeld en geldt niet als aanbod.
- 2) Deze presentatie is door ons met zorg samengesteld. Omdat wij afhankelijk zijn van gegevens die ons door derden zijn aangeleverd, kunnen wij niet instaan voor de juistheid hiervan. Aan eventuele onvolkomenheden 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



# BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN






# BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN

19-04-2024 12:24

Woongebied 2016 - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket

## Woongebied 2016

Bestemmingsplan Gemeente Sliedrecht

meer kenmerken 

vastgesteld 26-01-2016 - geheel onherroepelijk in werking



**Plekinfo** Regels Gerelateerd Overig

### Bestemmingsvlakken (1)

 **Horeca** >

### Bouwaanduidingen (1)

 **karakteristiek**

### Bouwvlakken (1)

 **bouwvlak**

### Gebiedsaanduidingen (3)

 **geluidzone - industrie - Molendijk/Industrieweg** >

 **vrijwaringszone - dijk -1** >

 **vrijwaringszone - vaarweg** >

### Maatvoeringen (1)

 **maximum bebouwingspercentage (%): 70**

[https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/\(documenten/gemeente/rechter-paneel/document/NL.IMRO.0610.bp00woongebiedh...](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/(documenten/gemeente/rechter-paneel/document/NL.IMRO.0610.bp00woongebiedh...) 1/1

# BIJLAGE: BESTEMMINGSPAN

19-04-2024 12:27

Regels op de kaart - Omgevingsloket

## **37.8 Vrijwaringszone - dijk - 1**

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' geldt dat:

- a. de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens zijn aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering;
- b. geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd;
- c. burgemeester en wethouders bevoegd zijn bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 37.8 onder b, mits het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.



# BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN

19-04-2024 12:28

Regels op de kaart - Omgevingsloket

## **37.7 Vrijwaringszone - vaarweg**

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' geldt, dat:

- a. geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd;
- b. het verbouwen of uitbreiden van bouwwerken niet is toegestaan met uitzondering van verkeersvoorzieningen ten behoeve van het scheepvaartverkeer op de Beneden Merwede.

# BIJLAGE: BESTEMMINGSPAN

19-04-2024 12:27

Regels op de kaart - Omgevingsloket

## **37.3 Geluidzone - industrie - Molendijk/Industrieweg**

### **37.3.1 Aanduidingsomschrijving**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie - Molendijk/Industrieweg' zijn mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidsbelasting van het industrieterrein.

### **37.3.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de onderliggende bestemming(en), mogen geen nieuwe woningen en/of andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd.

### **37.3.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 37.3.2 voor het bouwen van nieuwe woningen en/of andere geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de onderliggende bestemming(en), mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze woningen en/of andere geluidsgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

# BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN

19-04-2024 12:25

Woongebied 2e herziening

## **1.43 Horeca**

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waarbij de volgende categorieën worden onderscheiden:

1. hotel: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken daaraan ondergeschikt is;
2. restaurant: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van dranken daaraan ondergeschikt is;
3. dagzaak: een horecabedrijf, dat voor wat betreft openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelsbedrijven, zoals een dagcafé, lunchroom, koffiehuis, koffieshop en ijssalon;
4. cafetaria: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kleine eetwaren, niet zijnde maaltijden;
5. cafés, bars, avond- en nachtgelegenheid: een horecabedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of het gelegenheid bieden voor dansen.



# BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN

19-04-2024 12:25

Regels op de kaart - Omgevingsloket

## Artikel 12 Horeca



### 12.1 Bestemmingsomschrijving

#### 12.1.1 Algemeen

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- horeca behorende tot categorie 2, 3 of 4;
- wonen, uitsluitend op de verdiepingen;
- bij deze bestemming horende ontsluitingen en voorzieningen, zoals verhardingen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

#### 12.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- 'horeca van categorie 5' zijn de in 12.1 bedoelde gronden mede bestemd voor horeca behorende tot categorie 5;
- 'karakteristiek' zijn de in 12.1 bedoelde gronden mede bestemd voor het behoud, de versterking en het herstel van de aan de bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische waarde;
- 'specifieke vorm van horeca – café' zijn de in 12.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een café.

### 12.2 Bouwregels

#### 12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, met dien verstande dat indien de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is opgenomen, het aangegeven bebouwingspercentage geldt;
- de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:
  - 1.4 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag al dan niet met kap;
  - 2.7 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen al dan niet met kap;
  - 3.7 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen al dan niet met kap;
- de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:
  - 1.4 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag zonder kap;
  - 2.7 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag met kap dan wel twee bouwlagen zonder kap;
  - 3.10 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen met kap;
  - 4.7 meter vermeerderd met drie meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen zonder kap;
  - 5.10 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen met kap;
- in afwijking van het bepaalde in 12.2.1 sub a mag een gedeelte van een gebouw buiten het bouwvlak worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
  - de oppervlakte van het deel van het gebouw dat buiten het bouwvlak ligt bedraagt maximaal 10 m<sup>2</sup>;
  - de bouwhoogte van het deel van het gebouw dat buiten het bouwvlak ligt bedraagt maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het gebouw;
  - in afwijking van het bepaalde in 12.2.1 sub e onder 1 en 2 gelden de bestaande maten als maximum indien deze meer bedragen dan de maten als genoemd in 12.2.1 sub e onder 1 en 2;
- in afwijking van het bepaalde in 12.2.1 sub c en d gelden de bestaande goothoogte en bouwhoogte als maximum, indien deze bij het bestaande aantal bouwlagen meer bedragen dan de maten die genoemd zijn in 12.2.1 sub c en d.

#### 12.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- gebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen;
- de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,50 meter bedragen.

#### 12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de bouwhoogte van masten en palen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

[https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/\(documenten/gemeente/rechter-paneel:document/NL.IMRO.0610.bp00woongebiedh...](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/(documenten/gemeente/rechter-paneel:document/NL.IMRO.0610.bp00woongebiedh...) 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)

