

TE KOOP

Almira

Greek Kitchen Almere



Almere

Grote Markt 53-55 - 1315 JC

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



"Waar kwaliteit en sfeer samenkomen"

INLEIDING

Gelegen op een absolute triple A-locatie op de Grote Markt, het bruisende horeca concentratiegebied van Almere waar alle toonaangevende horecabedrijven zijn gevestigd, is Almira gevestigd. Almira is een zeldzame, instapklare horecagelegenheid die nu beschikbaar is voor horecaondernemers. De onderneming wordt te koop aangeboden, het registergoed is te huur. De huurovereenkomst wordt middels een indeplaatstselling overgenomen.





KENMERKEN

Naam	Almira, Greek Kitchen Almere
Adres	Grote Markt 53-55, 1315 JC Almere
Aard activiteiten	Restaurant met terras
Oppervlakte Markt 53-55	Begane grond circa 164 m ²
Oppervlakte Marktmeesterstraat 141	Begane grond 227 m ²
Terras	Het terras bevindt zich op gemeentelijke grond.
Onderhoud binnen	Uitstekend
Onderhoud buiten	Goed
Energieklasse	Niet bekend
Parkeergelegenheid	Er is voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving.

Capaciteit

Grote Markt 53-55	Begane grond: 48 zitplaatsen Eerste verdieping: 60 zitplaatsen
Marktmeesterstraat 141-143 (na 17.00 uur)	Terras: 40 zitplaatsen Begane grond: 80 zitplaatsen Terras: 60 zitplaatsen

De huurder mag dagelijks van 17.30 tot 03.00 uur een deel van Marktmeesterstraat 141-143 gebruiken.

BEDRIJFSCONCEPT

Almira ademt een huiselijke, intieme sfeer. De balans tussen stijl en comfort zorgt ervoor dat iedere gast zich welkom voelt, zowel bij een diner voor twee als bij een groepsbijeenkomst.

Brede formule: cocktails & shared dining

Met een uitgebreide cocktailkaart en een shared dining concept biedt Almira een hedendaagse formule die perfect inspeelt op trends in sociaal en culinair uitgaan. Zowel borrelaars als diners vinden hier hun plek.



Strategische ligging & toekomstpotentie

Direct in het hart van Almere, met volop aanloop van bezoekers uit het centrum en omliggende wijken. De Grote Markt is het kloppende hart van Almere's horeca: de omgeving wordt voortdurend verder ontwikkeld, wat de aantrekkingskracht en bezoekersaantallen alleen maar vergroot. Zelden komen zulke hoogwaardige horeca locaties beschikbaar, zeker op een plek met zoveel zichtbaarheid en potentie.



Flexibele mogelijkheden & extra's

De huursom is aantrekkelijk. Het is mogelijk om een appartement bij te huren voor personeel. Het bedrijf is ideaal voor bijeenkomsten: zakelijke events, private diners en feesten. Op de eerste verdieping is een aparte bar aanwezig voor besloten gelegenheden. Momenteel is het bedrijf open voor diner: er liggen kansen op de exploitatie uit te breiden naar lunch-, dag- en nachtactiviteiten. Gebruik van de naastgelegen zaak is mogelijk vanaf 17.00 uur, wat extra flexibiliteit biedt voor evenementen of uitbreiding van de formule.

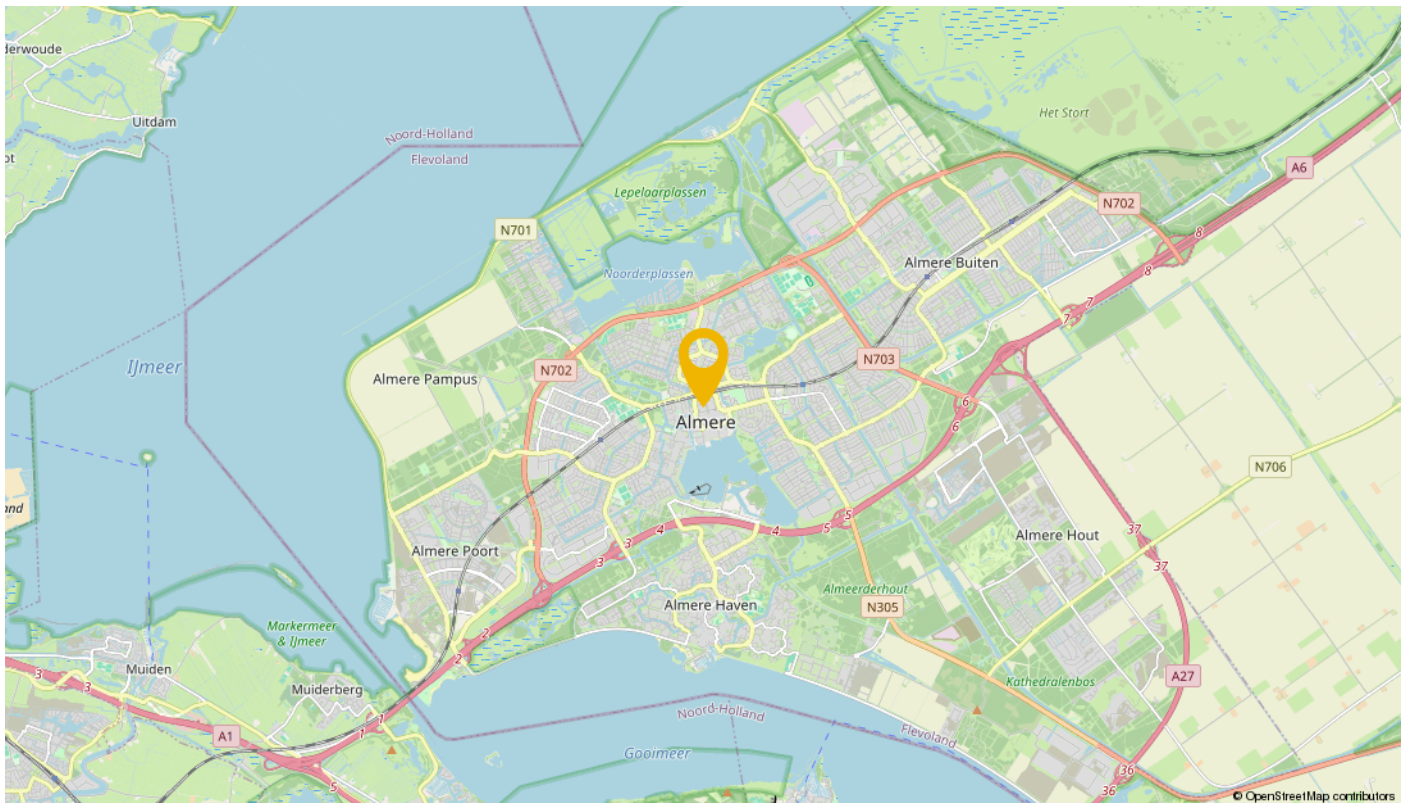


LIGGING

Deze horecagelegenheid is gelegen op de Grote Markt, het bruisende hart van Almere Stad. De locatie biedt een perfecte mix van zichtbaarheid, bereikbaarheid en levendigheid, waardoor het een aantrekkelijk startpunt is voor zowel lokale bezoekers als toeristen.

De Grote Markt is het centrale plein van de stad, omringd door winkels, kantoren, culturele hotspots en andere horecazaken, wat zorgt voor een constante stroom aan voetgangers en een dynamische sfeer. Door de ligging in het centrum is de onderneming uitstekend bereikbaar met zowel auto, fiets als openbaar vervoer, waaronder het treinstation Almere Centrum op korte afstand.

Dankzij de prominente positie op het plein profiteert de zaak van een hoge passantenstroom, waardoor het een ideale locatie is voor zowel lunch- en dinerbezoekers als voor borrels en evenementen. De omgeving combineert stedelijke drukte met gezellige ontmoetingsplekken, waardoor de locatie geschikt is voor uiteenlopende horecaconcepten.



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



HUUROVEREENKOMST

Het pand aan Grote Markt 53-55 is gekoppeld aan de huurovereenkomst van het naastgelegen pand Marktmeesterstraat 141-143, dat momenteel wordt gebruikt door Triade Vitree. Dit betekent dat bepaalde afspraken afhankelijk zijn van deze naastgelegen huurder.

Als de huurovereenkomst van Triade Vitree vroegtijdig wordt beëindigd, heeft de verhuurder het recht om ook de overeenkomst voor Grote Markt 53-55 tussentijds te beëindigen. In dat geval moet de huurder het pand op de afgesproken datum ontruimen, zonder dat er een rechter aan te pas hoeft te komen. De opzegging wordt altijd schriftelijk gedaan, met een minimale opzegtermijn van 12 maanden. Indien dit gebeurt, zullen verhuurder en huurder samen overleggen om te bekijken of het mogelijk is de onderneming voort te zetten. De verhuurder biedt in dat geval altijd de mogelijkheid om een nieuwe huurovereenkomst af te sluiten alleen voor Grote Markt 53-55, tegen de dan geldende huurprijs minus €2.000 exclusief btw per maand.

Wat betreft het gebruik van de ruimtes:

Huurder heeft Grote Markt 53-55 volledig in gebruik. Daarnaast mag huurder dagelijks van 17.30 tot 03.00 uur een deel van Marktmeesterstraat 141-143 gebruiken. Triade Vitree gebruikt dezezelfde ruimte van 03.00 tot 17.30 uur, en de rest van hun pand 24/7. Huurder en Triade Vitree zorgen dat de gedeelde ruimte schoon wordt achtergelaten bij overdracht. Als dit niet gebeurt, kan de verhuurder de schoonmaak op kosten van de huurder laten uitvoeren.

Wat betreft de kosten:

Huurder betaalt de nutskosten van Grote Markt 53-55, Triade Vitree van Marktmeesterstraat 141-143, inclusief een jaarlijkse verrekening voor het gebruik van de gedeelde ruimte tussen 17.30 en 03.00 uur. Daarnaast zijn er afspraken over het gebruik van gemeenschappelijke ruimtes vastgelegd in een huishoudelijk reglement van 1 juni 2024, waar huurder zich aan moet houden.

JURIDISCHE ASPECTEN

Gebruiksvergunning/gebruiksmelding:

Er zijn op dit moment geen specifieke gegevens van de gemeente of de ondernemer beschikbaar over een gebruikersvergunning of gebruiksmelding. Op verzoek kunnen wij de beschikbare informatie aan geïnteresseerden verstrekken. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet bestaat uitsluitend nog de gebruiksmelding. Eventuele omgevingsvergunningen voor het brandveilig gebruik zijn bij de invoering van de Omgevingswet automatisch omgezet naar een gebruiksmelding.

Activiteitenbesluit:

Het Activiteitenbesluit is per 1 januari 2024 vervallen. De milieuregels voor horecabedrijven zijn sindsdien opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het omgevingsplan van de gemeente. Bij de start of wijziging van een horecabedrijf moet een melding worden gedaan bij het bevoegd gezag. Voor standaard horeca-activiteiten is doorgaans geen milieuvergunning nodig. Gemeenten stellen regels op over onder meer geluid, lozingen en geur.

Alcoholwetvergunning:

Door het bevoegd gezag is er in 2024 een Alcoholwetvergunning verstrekt. De Alcoholwet is op 1 juli 2021 in werking getreden en vervangt sindsdien de Drank- en horecawet. Een opvolgend eigenaar dient te allen tijde een nieuwe Alcoholwetvergunning aan te vragen, aangezien deze vergunning niet overdraagbaar is.

Voorraden:

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

Brouwerijverplichtingen:

Op het bedrijf rust geen brouwerijverplichting.

Rechtsvorm:

Het bedrijf wordt gevoerd als een besloten vennootschap. De verkoop betreft een zogeheten activa-passiva transactie. (Bij overname zullen de bestaande handelsschulden en –vorderingen voor rekening en risico van de huidige eigenaar blijven).

Bruikleenovereenkomsten of leaseovereenkomsten met betrekking tot de inventaris:

De inventaris is een volledig eigendom.

Personeel:

Er is personeel in dienst dat conform de wet (Artikel 7:662 BW e.v.) dient te worden overgenomen. Het personeelsbestand bestaat uitsluitend uit oproepkrachten

Financiële informatie:

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

Bestemming en gebruik:

Volgens de informatie verstrekt door het Omgevingsloket is het aangeboden bedrijf gelegen binnen het gebied waarvoor het omgevingsplan van de gemeente Almere van toepassing is. Binnen deze bestemming is het toegestaan om een restaurant (tot 250 vierkante meter) te exploiteren.

VRAAGPRIJS

Bedrijfsexploitatie	€ 300.000,=
Huurprijs registergoed	€ 87.184,= per jaar

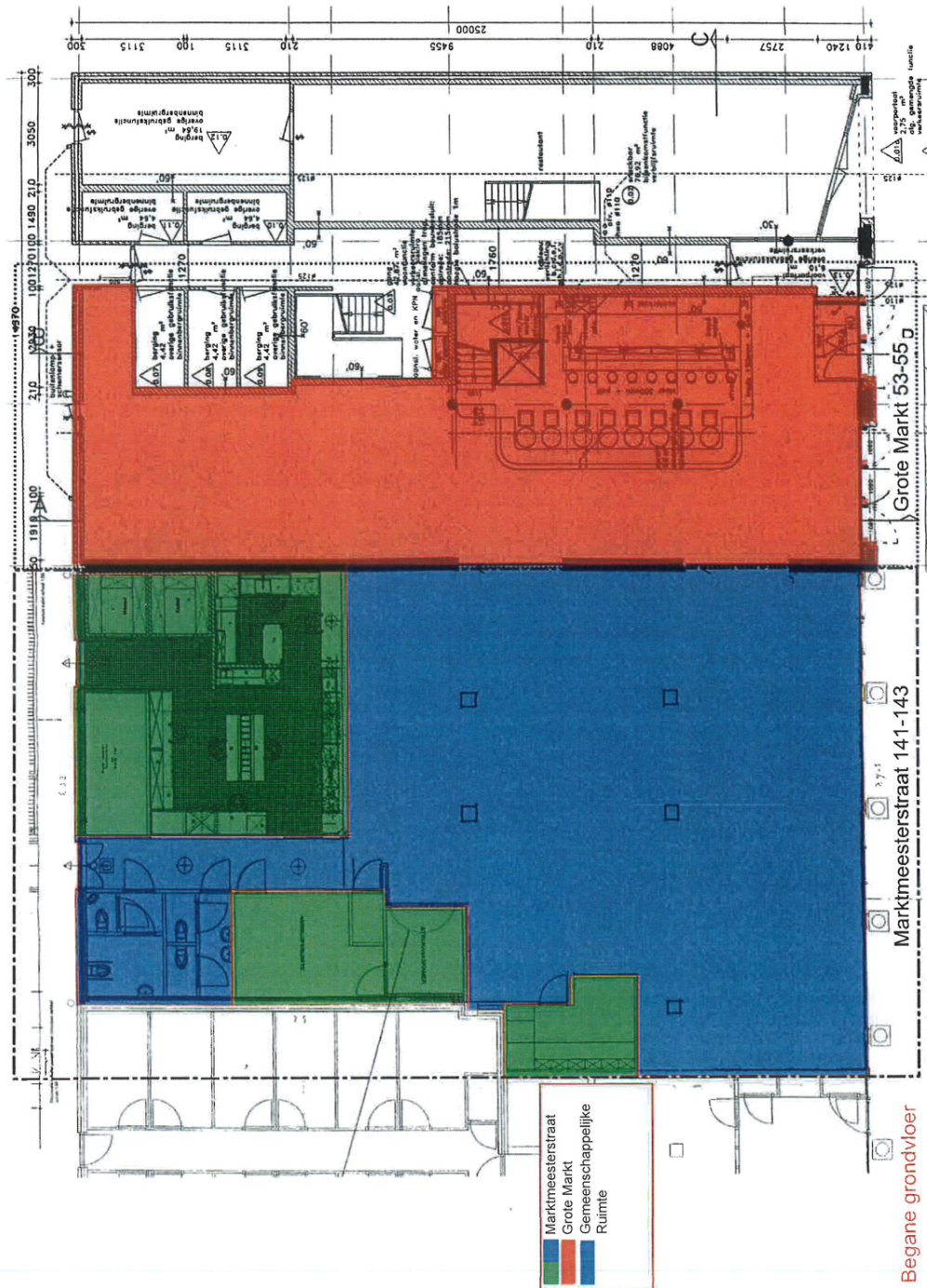
De bedrijfsexploitatie bestaat uit de bedrijfsinrichting en -inventaris, goodwill, handelsnaam en website. De huurprijs is per jaar en exclusief btw. De huurovereenkomst wordt middels een indeplaatsstelling overgenomen. De servicekosten bedragen € 50,= per maand.



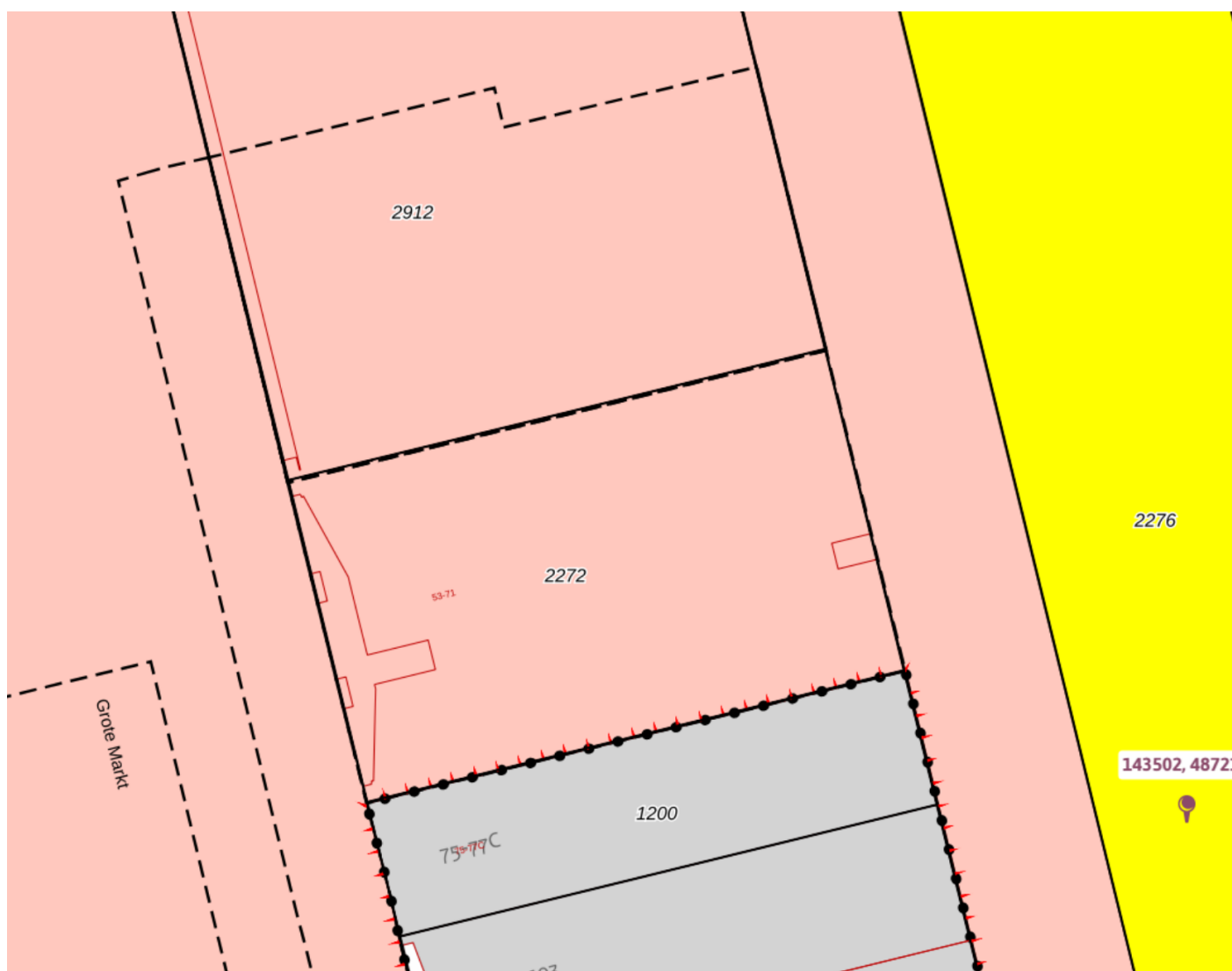
OVER DEZE PRESENTATIE

- 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 Dergengelden 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



BIJLAGE: OMGEVINGSDIENST



BIJLAGE: OMGEVINGSDIENST



BIJLAGE: OMGEVINGSDIENST

09-01-2026, 14:56

143476, 487228 - Regels op de kaart - Omgevingsloket

Centrum Almere Stad

bestemmingsplan - Gemeente Almere

vastgesteld 03-06-2015 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen Bijlagen Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (1)



Centrum >

Bouwvlakken (1)



bouwvlak

Gebiedsaanduidingen (1)



wetgevingzone - wijzigingsgebied 1 >

Maatvoeringen (1)



Maximum bouwhoogte (m) (1)



Maximum bouwhoogte (m): 18

BIJLAGE: OMGEVINGSDIENST

09-01-2026, 14:57

143476, 487228 - Regels op de kaart - Omgevingsloket

Artikel 4 Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de in tabel 4.1 genoemde doeleinden op de daarbij aangegeven plaatsen:

doeleinden	begane grond / kelders / onderbouw	verdiepingen
detailhandel, waaronder begrepen winkelondersteunende horeca	ja	ja
dienstverlening	ja	ja
horeca tot en met categorie 1c van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten	ja	ja
horeca tot en met categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca- 2a'	ja	ja
horeca tot en met categorie 2b van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca- 2b'	ja	ja
horeca tot en met categorie 3 van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-3'	ja	ja
maatschappelijke voorzieningen ⁽¹⁾	ja	ja
kantoren	ja	ja
bedrijven tot en met categorie A van Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten- Functiemenging	ja	ja

BIJLAGE: OMGEVINGSDIENST

09-01-2026, 14:57

143476, 487228 - Regels op de kaart - Omgevingsloket

cultuur en ontspanning, waaronder begrepen maximaal 3 speelautomatenhallen	ja	ja
--	----	----

vergader- en congresfaciliteiten en ondergeschikte workshops	ja	ja
--	----	----

sportvoorzieningen	ja	ja
--------------------	----	----

wonen ⁽¹⁾ + ⁽²⁾	nee ⁽³⁾	ja
---------------------------------------	--------------------	----

opslag, herverpakking of verkoop van consumentenvuurwerk en theatervuurwerk ⁽⁴⁾	ja	ja
--	----	----

bij de toegestane doeleinden behorende werkplaats, atelier, kantoor- en praktijkruimte, expositieruimte en opslagruimte	ja	ja
---	----	----

⁽¹⁾ met dien verstande dat nieuwe geluidsgevoelige objecten alleen zijn toegestaan voor zover de geluidsbelasting van de gevel voldoet aan de geldende voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder (inclusief het Besluit geluidhinder) danwel een vastgestelde hogere waarde

⁽²⁾ al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis

⁽³⁾ met uitzondering van de bestaande situatie

⁽⁴⁾ tot maximaal 10.000 kg per vestiging, indien de veiligheidsafstanden zoals bedoeld in artikel 1.2 en 1.3 van Bijlage 3 van het Vuurwerkbesluit worden aangehouden ten opzichte van een kwetsbaar object of geprojecteerd kwetsbaar object als bedoeld in het Vuurwerkbesluit en deze veiligheidsafstanden op het eigenterrein worden gerealiseerd. De opslag, herverpakking en verkoop van vuurwerk is niet toegestaan in een woning, bedrijfswoning of bijbehorend bouwwerk.

Tabel 4.1

- b. in afwijking van lid 4.1 onder a is ter plaatse van de aanduiding 'wonen' op de begane grond wonen toegestaan, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- c. in afwijking van lid 4.1 onder a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-1' vanaf de eerste verdieping uitsluitend wonen toegestaan, al dan niet in

BIJLAGE: OMGEVINGSDIENST

09-01-2026, 14:57

143476, 487228 - Regels op de kaart - Omgevingsloket

- combinatie met ruimte voor de uitoefening van **aan-huis-verbonden beroep** dan wel **bedrijfsmatige activiteiten aan huis**;
- d. in afwijking van lid 4.1 onder a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-2' vanaf de tweede verdieping uitsluitend wonen toegestaan, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van **aan-huis-verbonden beroep** dan wel **bedrijfsmatige activiteiten aan huis**;
- e. in afwijking van lid 4.1 onder a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-3' vanaf de derde verdieping uitsluitend wonen toegestaan, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van **aan-huis-verbonden beroep** dan wel **bedrijfsmatige activiteiten aan huis**;
- f. in afwijking van lid 4.1 onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' wonen en andere **geluidsgevoelige objecten** niet toegestaan;
- g. in afwijking van lid 4.1 onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-1' **detailhandel** en **horeca** alleen toegestaan op de **begane grond**, met uitzondering van de **bestaandesituatie**;
- h. in afwijking van lid 4.1 onder a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-2' **detailhandel** alleen toegestaan op de **begane grond** en eerste verdieping, met uitzondering van de **bestaande situatie**;
- i. in afwijking van lid 4.1 onder c zijn ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' op de eerste verdieping tevens **dienstverlening** en bedrijven tot en met categorie A van de **Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging** toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' tevens als locatie voor geluiddragende evenementen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-kiosk' tevens voor **detailhandel** en **horeca** tot en met categorie 1a van **Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten**;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-2a' tevens voor horeca tot en met categorie 2a van **Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten** en **detailhandel**;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-permanent terras' tevens voor permanente terrassen voor de horeca;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' uitsluitend voor nutsvoorzieningen;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' tevens voor **'Verkeer'** in aansluiting op de aangrenzende bestemming;
- met de daarbij behorende:
- p. tuinen, erven, toegangen, bergingen en galerijopgangen;
- q. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing;
- r. fiets- en voetpaden en bermen;
- s. (ondergrondse) **parkeervoorzieningen**, pleinen, standplaatsen, fietsenstallingen, taxistandplaatsen en laad- en losvoorzieningen;
- t. **straatmeubilair**, **reclameobjecten**, voorzieningen voor (ondergrondse) afvalinzameling, openbare toiletten en **nutsvoorzieningen**;
- u. terrassen, uitstallingen en standplaatsen;
- v. groenvoorzieningen;
- w. geluidwerende voorzieningen;
- x. kunstwerken en kunstobjecten;
- y. speelvoorzieningen;
- z. **evenementen**;
- aa. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- ab. overige functioneel met de bestemming **'Centrum'** verbonden voorzieningen;
- een en ander met dien verstande dat:
- ac. een **risicovolle inrichting** niet is toegestaan;
- ad. een **geluidzoneringsplichtige inrichting** niet is toegestaan;
- ae. een **vuurwerkbedrijf** niet is toegestaan.

4.2 Bouwregels

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0034.BP2ABZ01-vg02/regels?locatie-stelsel=RD&locatie-x=143476&l...>

3/7

BIJLAGE: OMGEVINGSDIENST

09-01-2026, 14:57

143476, 487228 - Regels op de kaart - Omgevingsloket

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen voor de bestemmingsomschrijving bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

ten aanzien van gebouwen geldt dat:

- a. alleen gebouwd mag worden binnen het bouwvlak, met uitzondering van kelders en onderbouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de voorgeschreven maximum bouwhoogte in acht dient te worden genomen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' de oppervlakte van gebouwen in totaal niet meer mag bedragen dan de voorgeschreven maximum oppervlakte;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' de gronden tevens dienen te worden ingericht als onderdoorgang;
- e. gebouwen voor de in lid 4.1 onder k genoemde functie alleen gebouwd mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-kiosk';
- f. voor de gebouwen in lid 4.2 onder e de volgende regels gelden: bouwhoogte maximaal 3 m, oppervlakte per gebouw maximaal 15 m²;
- g. gebouwen voor de in lid 4.1 onder l genoemde functie alleen gebouwd mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-2a';
- h. voor de gebouwen in lid 4.2 onder g de volgende regel geldt: bouwhoogte maximaal 4 m, totale oppervlakte niet meer dan 400 m². Deze maximum oppervlakte geldt in combinatie met het bepaalde in artikel 13, lid 13.2 onder g;
- i. gebouwen voor de in lid 4.1 onder m genoemde functie alleen gebouwd mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-permanent terras';
- j. voor de gebouwen in lid 4.2 onder i de volgende regels gelden: overkapte permanente terrassen zijn toegestaan voor de voorgevel van een gebouw met een horecafunctie tot een diepte van maximaal 4,25 m en een bouwhoogte van maximaal 0,30 m boven de eerste verdieping;
- k. voor de gebouwen in lid 4.2 onder i tevens geldt dat, binnen het permanente terras, een balkon op de eerste of tweede verdieping is toegestaan tot een diepte van maximaal 2,5 m;
- l. gebouwen voor nutsvoorzieningen een bouwhoogte mogen hebben van maximaal 3,5 m en een oppervlakte van maximaal 25 m²;

ten aanzien van overige bouwwerken geldt:

- m. overkappingen: alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-overkapping' en ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' dient de voorgeschreven maximum bouwhoogte in acht te worden genomen;
- n. erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel en het verlengde daarvan: bouwhoogte maximaal 1 m;
- o. terrasafscheidings voor de voorgevel en het verlengde daarvan: bouwhoogte maximaal 1,70 m;
- p. uitschuifbare overkappingen aan een permanent terras: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-permanent terras' is het bouwkundige deel van de overkapping toegestaan, de luifel van de overkapping is tot een diepte van maximaal 3,75 m buiten deze aanduiding toegestaan;
- q. overige erf- en terreinafscheidingen: bouwhoogte maximaal 2 m;
- r. antennes en masten voor telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder apparatuurkast: bouwhoogte maximaal 15 m;
- s. kunstobjecten, licht- en vlaggenmasten en speelvoorzieningen: bouwhoogte maximaal 10 m;
- t. straatmeubilair: bouwhoogte maximaal 6 m;
- u. gevel- of lichtreclames, gebouwaanduidingen, beeld- en projectieschermen: bouwhoogte maximaal de toegestane bouwhoogte van gebouwen op het betreffende bouwperceel;
- v. overige reclameobjecten: bouwhoogte maximaal 4 m;

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0034.BP2ABZ01-vg02/regels?locatie-stelsel=RD&locatie-x=143476&...> 4/7

BIJLAGE: OMGEVINGSDIENST

09-01-2026, 14:57

143476, 487228 - Regels op de kaart - Omgevingsloket

w. andere bouwwerken: bouwhoogte maximaal 4 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken uit een oogpunt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, waaronder privacy, windhinder en schaduwwerking.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2 onder e voor maximaal 3 gebouwen buiten een aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-kiosk', mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Het maximum van 3 gebouwen geldt in combinatie met het bepaalde in artikel 12 lid 12.4 onder a;
- b. lid 4.2 onder f voor maximaal 3 gebouwen met een maximum bouwhoogte van 6 m en een maximum oppervlakte van 25 m², mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Het maximum van 3 gebouwen geldt in combinatie met het bepaalde in artikel 12 lid 12.4 onder b;
- c. lid 4.2 onder l voor een nutsgebouw met een maximum bouwhoogte van 5 m en een maximum oppervlakte van 50 m², mits het gebouw uit stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig oogpunt en uit het oogpunt van het woongenot in de directe woonomgeving aanvaardbaar is;
- d. lid 4.2 onder v voor reclamemasten met een maximum bouwhoogte van 35 m, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken voor seksinrichtingen en de daaraan verwante detailhandel.
- b. Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken voor bedrijven die niet zijn genoemd in categorie A van [Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging](#).
- c. Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken voor horecabedrijven die niet zijn genoemd in ten hoogste categorie 1c van [Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten](#).
- d. Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-kiosk' voor horecabedrijven die niet zijn genoemd in ten hoogste categorie 1a van [Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten](#).
- e. Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-2a' voor horecabedrijven die niet zijn genoemd in ten hoogste categorie 2a van [Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten](#).
- f. Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-2b' voor horecabedrijven die niet zijn genoemd in ten hoogste categorie 2b van [Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten](#).
- g. Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken ter plaatse van de

BIJLAGE: OMGEVINGSDIENST

09-01-2026, 14:57

143476, 487228 - Regels op de kaart - Omgevingsloket

- aanduiding 'specifieke vorm van horeca-3' voor horecabedrijven die niet zijn genoemd in ten hoogste categorie 3 van [Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten](#).
- h. Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken voor geluiddragende evenementen in afwijking van de locaties of het aantal evenementen zoals genoemd in [Bijlage 3 Lijst van evenementenlocaties](#).
- i. Het gebruik van ruimten in het [hoofdgebouw](#) of [bijbehorend bouwwerk\(en\)](#) voor aan-huis-verbonden beroepen of bedrijfsmatige activiteiten aan huis dan wel detailhandel wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. tot 50% van het [vloeroppervlak](#) van het [hoofdgebouw](#) en [bijbehorend bouwwerk\(en\)](#) mag voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijfsmatige activiteiten aan huis worden gebruikt;
 2. detailhandel mag worden uitgeoefend tot een maximum van 25 m² [winkelvloeroppervlak](#), met dien verstande dat dit oppervlak deel uitmaakt van de in lid 4.5 onder i sub 1 bedoelde 50% regeling;
 3. het gebruik leidt niet tot ernstige hinder voor het woonmilieu c.q. doet afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
 4. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
 5. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 6. er wordt geen horeca uitgeoefend met uitzondering van ruimten voor bed & breakfast;
 7. het beroep of de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend; er is maximaal één extra fte in dienstverband toegestaan;
 8. catering, seksinrichting en munitie- en vuurwerkopslag zijn niet toegestaan.
- j. Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor [detailhandel](#) met een [brutovloeroppervlak](#) van meer dan 1.000 m² per vestiging of het gebruik van aaneengesloten panden voor detailhandel met een totaal brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m², met uitzondering van de [bestaande situatie](#) en het samenvoegen van aaneengesloten panden waar in de bestaande situatie het gebruik detailhandel is.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.5 onder b in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die voorkomen in één categorie hoger dan op basis van de bestemmingsomschrijving toelaatbaar of die niet in [Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging](#) zijn genoemd, indien het betrokken bedrijf naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de bedrijven die zijn genoemd in ten hoogste categorie A van [Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging](#);
- b. lid 4.5 onder c in die zin dat tevens horecabedrijven worden toegestaan die voorkomen in één categorie hoger dan op basis van de bestemmingsomschrijving toelaatbaar of die niet in [Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten](#) zijn genoemd, indien het betrokken horecabedrijf naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de horecabedrijven die zijn genoemd in ten hoogste categorie 1c van [Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten](#);
- c. lid 4.5 onder d in die zin dat tevens horecabedrijven worden toegestaan die voorkomen in één categorie hoger dan op basis van de bestemmingsomschrijving toelaatbaar of die niet in [Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten](#) zijn genoemd, indien het betrokken horecabedrijf naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de horecabedrijven die zijn genoemd in ten hoogste categorie 1a van [Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten](#);
- d. lid 4.5 onder e in die zin dat tevens horecabedrijven worden toegestaan die voorkomen in één categorie hoger dan op basis van de bestemmingsomschrijving toelaatbaar of die niet in [Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten](#) zijn genoemd, indien het betrokken horecabedrijf naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0034.BP2ABZ01-vg02/regels?locatie-stelsel=RD&locatie-x=143476&...> 6/7

BIJLAGE: OMGEVINGSDIENST

09-01-2026, 14:57

143476, 487228 - Regels op de kaart - Omgevingsloket

- met de horecabedrijven die zijn genoemd in ten hoogste categorie 2a van **Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten**;
- e. lid 4.5 onder f in die zin dat tevens horecabedrijven worden toegestaan die voorkomen in één categorie hoger dan op basis van de bestemmingsomschrijving toelaatbaar of die niet in **Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten** zijn genoemd, indien het betrokken horecabedrijf naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de horecabedrijven die zijn genoemd in ten hoogste categorie 2b van **Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten**;
- f. lid 4.5 onder g in die zin dat tevens horecabedrijven worden toegestaan die niet in **Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten** zijn genoemd, indien het betrokken horecabedrijf naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de horecabedrijven die zijn genoemd in ten hoogste categorie 3 van **Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten**;
- g. lid 4.5 onder h in die zin dat een geluiddragend evenement wordt toegestaan in afwijking van de locaties of het aantal evenementen zoals genoemd in **Bijlage 3 Lijst van evenementenlocaties**, mits het evenement geen onevenredige afbreuk doet aan de woon- of werksituatie in de wijk;
- h. lid 4.5 onder j in die zin dat **detailhandel** met een **brutovloeroppervlak** van meer dan 1.000 m² wordt toegestaan in één vestiging of in aaneengesloten panden, indien op basis van een distributieplanologisch onderzoek wordt aangetoond dat dit naar aard en omvang past binnen de detailhandelstructuur van Centrum Almere Stad.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming '**Centrum**' te wijzigen in die zin dat de aanduiding 'seksinrichting' wordt aangebracht ten einde de vestiging mogelijk te maken van een seksclub, een seksbioscoop, een seksautomatenhal of een sekstheater, met de daaraan verwante detailhandel, onder de volgende voorwaarden:

1. in het centrumgebied van de stadskern van Almere Stad, Almere Haven en Almere Buiten zijn tezamen niet meer dan 5 seksclubs en 5 seksbioscopen, seksautomatenhallen of sekstheaters, met de daaraan verwante detailhandel toegestaan;
2. de vestiging heeft geen onevenredige parkeerdruk of verkeersoverlast in de directe omgeving van de seksinrichting tot gevolg;
3. het **brutovloeroppervlak** van de seksinrichting bedraagt niet meer dan 500 m² en het **brutovloeroppervlak** van de detailhandel die verwant is aan de seksinrichting bedraagt niet meer dan 200 m²;
4. de seksclub omvat niet meer dan acht werkruimtes;
5. dat niet vaststaat of met reden te vrezen is dat door handelingen door, voor of samenhangende met de seksinrichting of de daaraan verwante detailhandel, de woon- en werkomstandigheden in, dan wel het uiterlijk aanzien van de voor **Centrum** aangewezen gronden in meer dan ongeschikte mate zullen verslechteren.

BIJLAGE: OMGEVINGSDIENST

09-01-2026, 14:57

143476, 487228 - Regels op de kaart - Omgevingsloket

Centrum Almere Stad

gemeente Almere

Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten

[Link naar de Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten](#)

Categorie 1: "lichte horeca"

Bedrijven die geen of beperkte hinder veroorzaken voor omwonenden. Deze bedrijven zijn in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden). Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante lichte horeca (tot en met 250 m² brutovloeroppervlak):

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca (tot en met 250 m² brutovloeroppervlak):

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- of afhaalservice);
- hotel of pension.

1c. Restaurant met bezorg- of afhaalservice tot en met 250 m² brutovloeroppervlak.

Categorie 2: "middelzware horeca"

Bedrijven die aanzienlijke hinder kunnen veroorzaken voor omwonenden. Deze hinder kan onder andere ontstaan door openingstijden 's nachts of door grote verkeersaantrekkende werking. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

2a. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking:

- bedrijven genoemd onder subcategorie 1a, 1b of 1c met een brutovloeroppervlak van meer dan 250 m².

2b. Horeca die in beginsel vooral 's avonds en 's nachts geopend is:

- bar;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0034.BP2ABZ01-vg02/regels?locatie-stelsel=RD&locatie-x=143476&l...> 1/2

BIJLAGE: OMGEVINGSDIENST

09-01-2026, 14:57

143476, 487228 - Regels op de kaart - Omgevingsloket

Categorie 3: "zware horeca"

Bedrijven die grote hinder kunnen veroorzaken voor omwonenden. Deze hinder kan onder andere ontstaan door een combinatie van openingstijden 's nachts en een grote verkeersaantrekkende werking.

3. Zware horeca:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

BIJLAGE: OMGEVINGSDIENST

09-01-2026, 14:58

143476, 487228 - Regels op de kaart - Omgevingsloket

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

20.2 wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

[Link naar de toelichting op de aanduiding 'wetgevingzone-wijzigingsgebied 1'](#)

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd om de bestemming(en) te wijzigen in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' binnen een bouwvlak de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' wordt gewijzigd in maximaal 35 m, een en ander met dien verstande dat:

- a. de aanduiding mag worden gewijzigd voor een maximum oppervlakte van 600 m²;
- b. de wijziging alleen mag worden toegepast ten behoeve van de functie 'wonen', al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van **aan-huis-verbonden beroep** dan wel **bedrijfsmatige activiteiten aan huis**;
- c. de wijziging mag geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden of bouwwerken tot gevolg hebben;
- d. de wijziging mag maximaal 5 keer worden toegepast;
- e. nieuwe **geluidsgevoelige objecten** zijn alleen toegestaan voor zover de geluidsbelasting van de gevel voldoet aan de geldende voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder (inclusief het Besluit geluidhinder) danwel een vastgestelde hogere waarde.

"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



vastgoedcert
gecertificeerd

