

TE KOOP

Bowling Hattem

Bowlingcentrum met restaurant en multifunctionele zaal



Hattem

Apeldoornseweg 1 C - 8051 AA

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



"Smakelijk, sportief en feestelijk"

INLEIDING

Bowling Hattem is al jarenlang een begrip in de regio en een vaste waarde voor sportieve én feestelijke uitjes. Het bowlingcentrum is centraal gelegen aan de rand van Hanzestad Hattem, op slechts enkele minuten van Zwolle en nabij de snelwegen A28 en A50. De locatie is uitstekend bereikbaar en beschikt over ruime gratis parkeergelegenheid op het terrein van partycentrum 't Heem. De onderneming wordt te koop aangeboden, de huurovereenkomst middels een indeplaatsstelling overgenomen.



KENMERKEN

Naam	Bowling Hattem
Adres	Apeldoornseweg 1 C, 8051 AA Hattem
Aard activiteiten	Bowlingcentrum met restaurant en multifunctionele zaal
Oppervlakte	775 m2
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Energieklasse	Niet bekend
Parkeergelegenheid	Er is voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving.

BEDRIJFSCONCEPT

Bowling Hattem beschikt over zes moderne, volautomatische bowlingbanen, elk uitgerust met een computergestuurd scoringsysteem. De banen zijn sfeervol ingericht met lichteffecten en muziek, dit zorgt voor een gezellige en ongedwongen ambiance. Zowel recreatieve bowlers als fanatieke spelers voelen zich hier direct thuis. Op woensdagavond wordt er een vaste competitie gespeeld, ideaal voor wie kennis wil maken met de bowlingsport.



Er zijn diverse arrangementen, waarbij sportiviteit en gezelligheid worden gecombineerd met smakelijke eetmogelijkheden. Denk aan een avondje bowlen in combinatie met steengrillen, gourmetten, barbecue of een uitgebreid buffet, geschikt voor zowel kleine gezelschappen als grote groepen. Naast de bowlingbanen beschikt het centrum over een multifunctionele ruimte. De zaal is comfortabel ingericht en biedt voldoende privacy, terwijl het team desgewenst volledige ondersteuning biedt voor een zorgeloze bijeenkomst.



Of het nu gaat om een bedrijfsfeest, verjaardag, familiefeest, vrijgezellenfeest of jubileum Bowling Hattem biedt voor elke gelegenheid een passend arrangement. Door de combinatie van sportieve activiteit en uitstekende horeca is dit een geliefde locatie in de regio voor het vieren van speciale momenten. Kortom: Bowling Hattem is een compleet en goedlopend horecabedrijf met een sterke regionale naamsbekendheid, uitstekende voorzieningen en volop uitbreidingsmogelijkheden. Een unieke kans voor ondernemers die op zoek zijn naar een instapklaar concept op een bijzondere locatie.

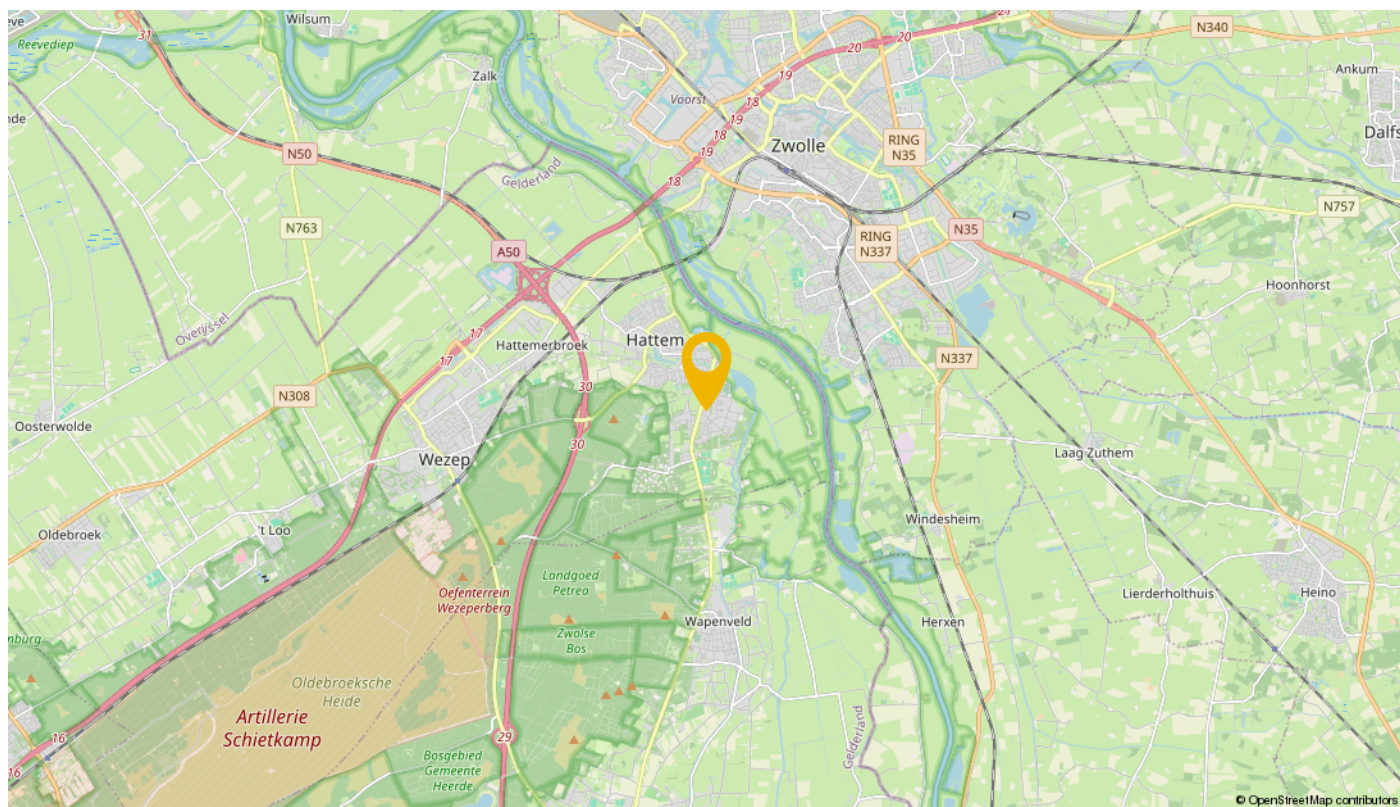


LIGGING

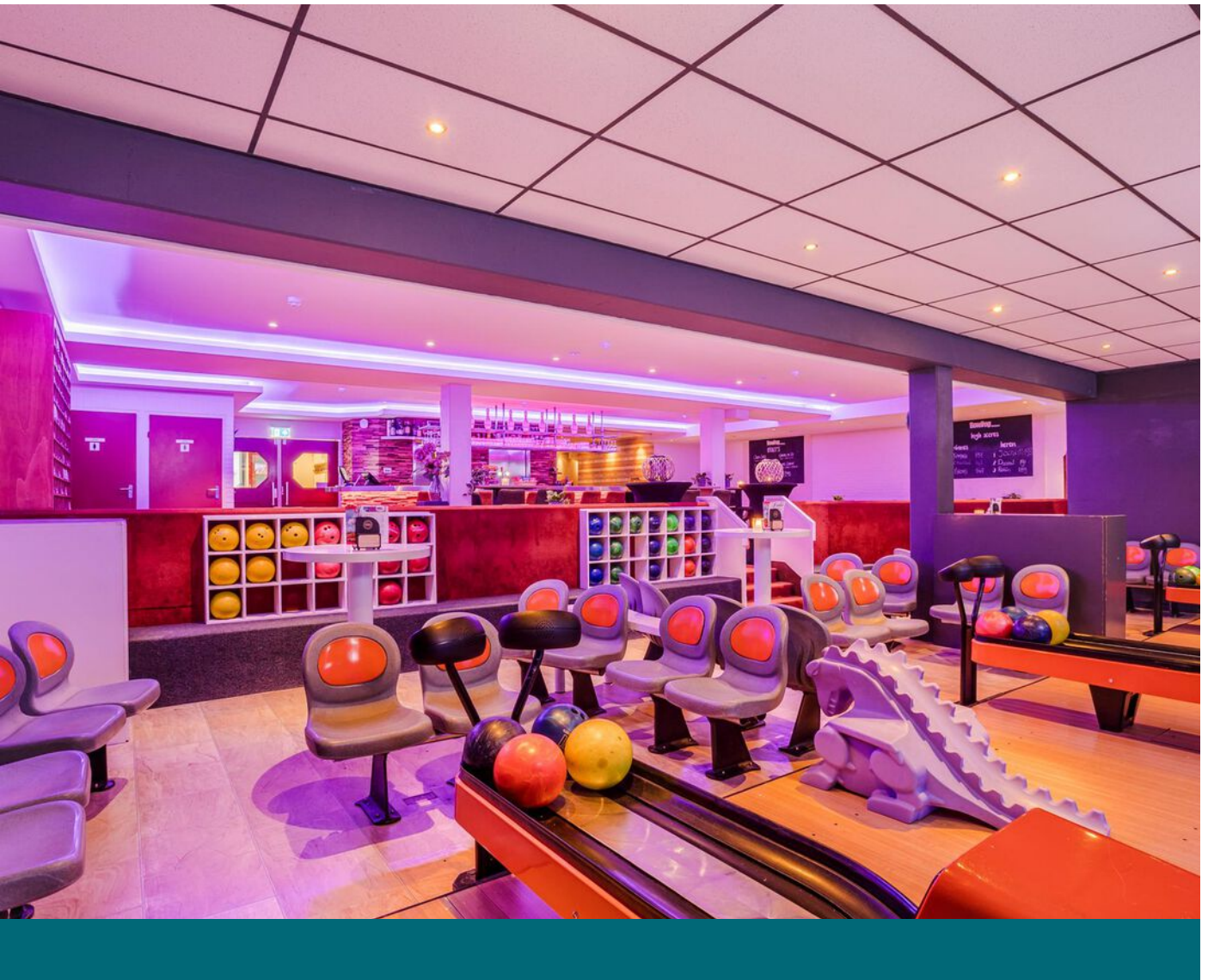
Bowling Hattem is gelegen binnen 't Heem, aan de rand van Hattem. De ligging is rustig en groen, met het voordeel van uitstekende bereikbaarheid vanuit onder andere Zwolle, Wezep, Heerde en Kampen. Dankzij de nabijheid van de snelwegen is het centrum ook goed bereikbaar voor bezoekers uit andere delen van het land.

Hattem is een sfeervolle Hanzestad met een rijke historie, gelegen aan de noordelijke rand van de Veluwe en grenzend aan de rivier de IJssel. Met haar karakteristieke binnenstad, gezellige horeca, musea en natuurrijke omgeving trekt Hattem jaarlijks vele bezoekers uit binnen- en buitenland. De stad is niet alleen geliefd onder toeristen, maar ook onder inwoners van de omliggende regio.

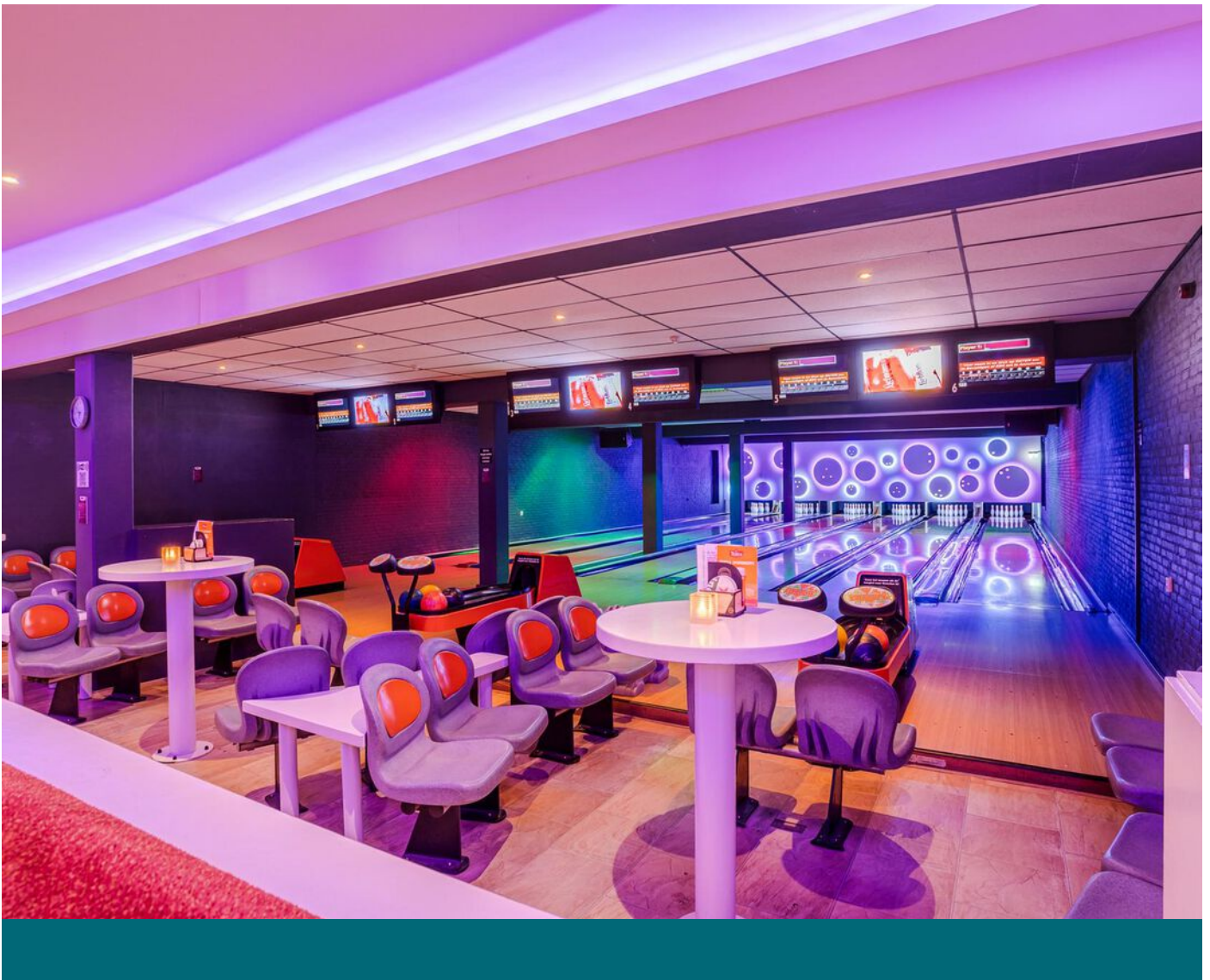
De combinatie van recreatief aanbod, goede bereikbaarheid en ruime parkeergelegenheid maakt Hattem tot een aantrekkelijke bestemming voor dagjesmensen, families, bedrijven en groepen uit de wijde regio. Bowling Hattem speelt hierop in door een veelzijdig aanbod te bieden dat aansluit op de wensen van een brede doelgroep.



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



JURIDISCHE ASPECTEN

Gebruiksmelding in verband met de brandveiligheid:

Volgens de verkoper voldoet de horecabedrijfsruimte aan de wettelijk gestelde eisen. Het is bij ons niet bekend of er een gebruikersvergunning is afgegeven of een gebruiksmelding is ingediend. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet bestaat uitsluitend nog de gebruiksmelding. Eventuele omgevingsvergunningen voor het brandveilig gebruik van de ruimte 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. Volgens de verkoper is de vereiste melding ingediend.

Alcoholwetvergunning: Door het bevoegd gezag is er op 5 januari 2023 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.

Rechtsvorm: Het bedrijf wordt gevoerd als een eenmanszaak. 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).

Brouwerijverplichtingen: Op het bedrijf rust geen brouwerijverplichting.

Huurovereenkomsten 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.

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

VRAAGPRIJS

Bedrijfsexploitatie	€ 349.000,=
Huur registergoed	€ 64.800,=

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.

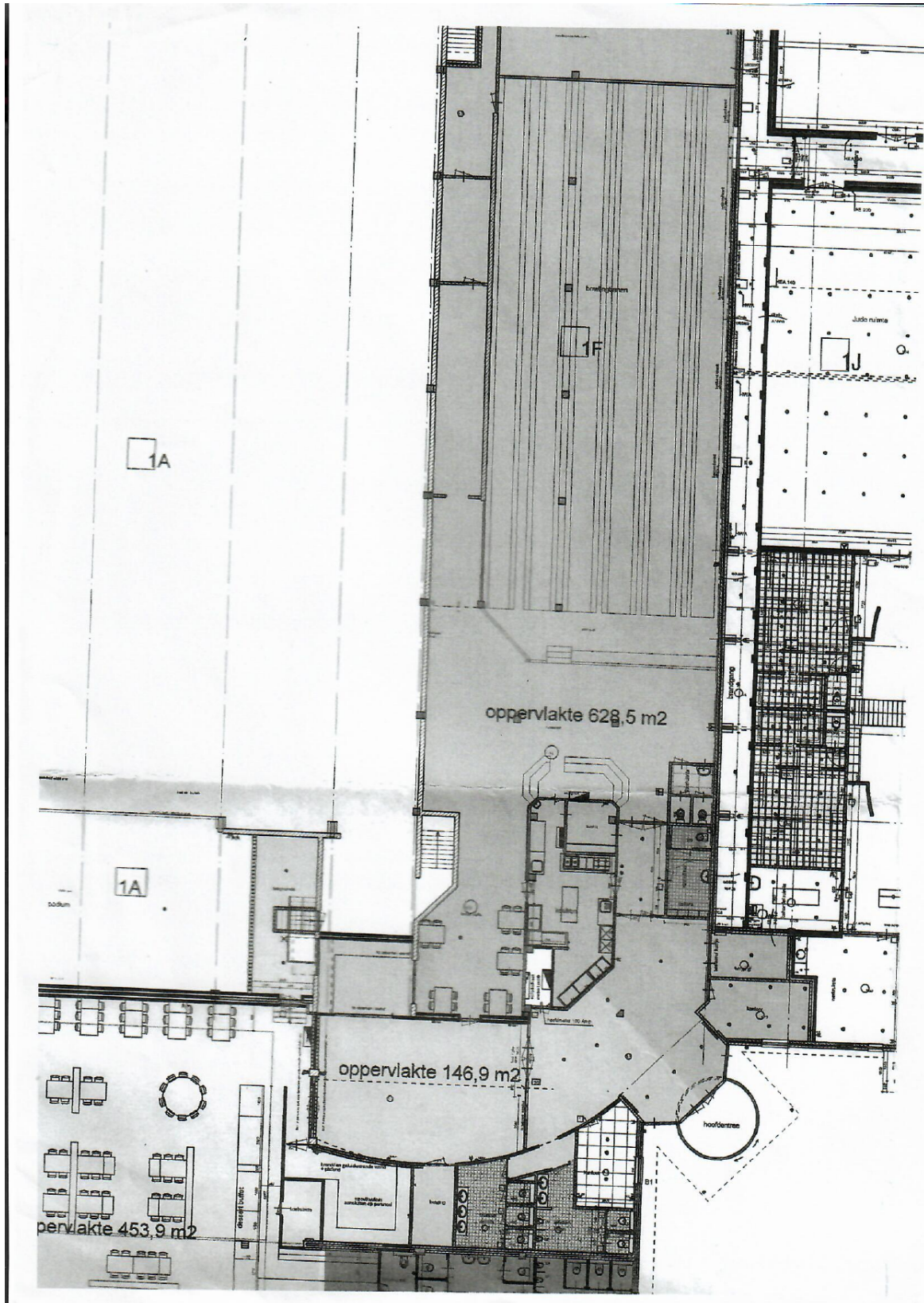
De servicekosten bedragen € 1.070,= per maand.



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 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!

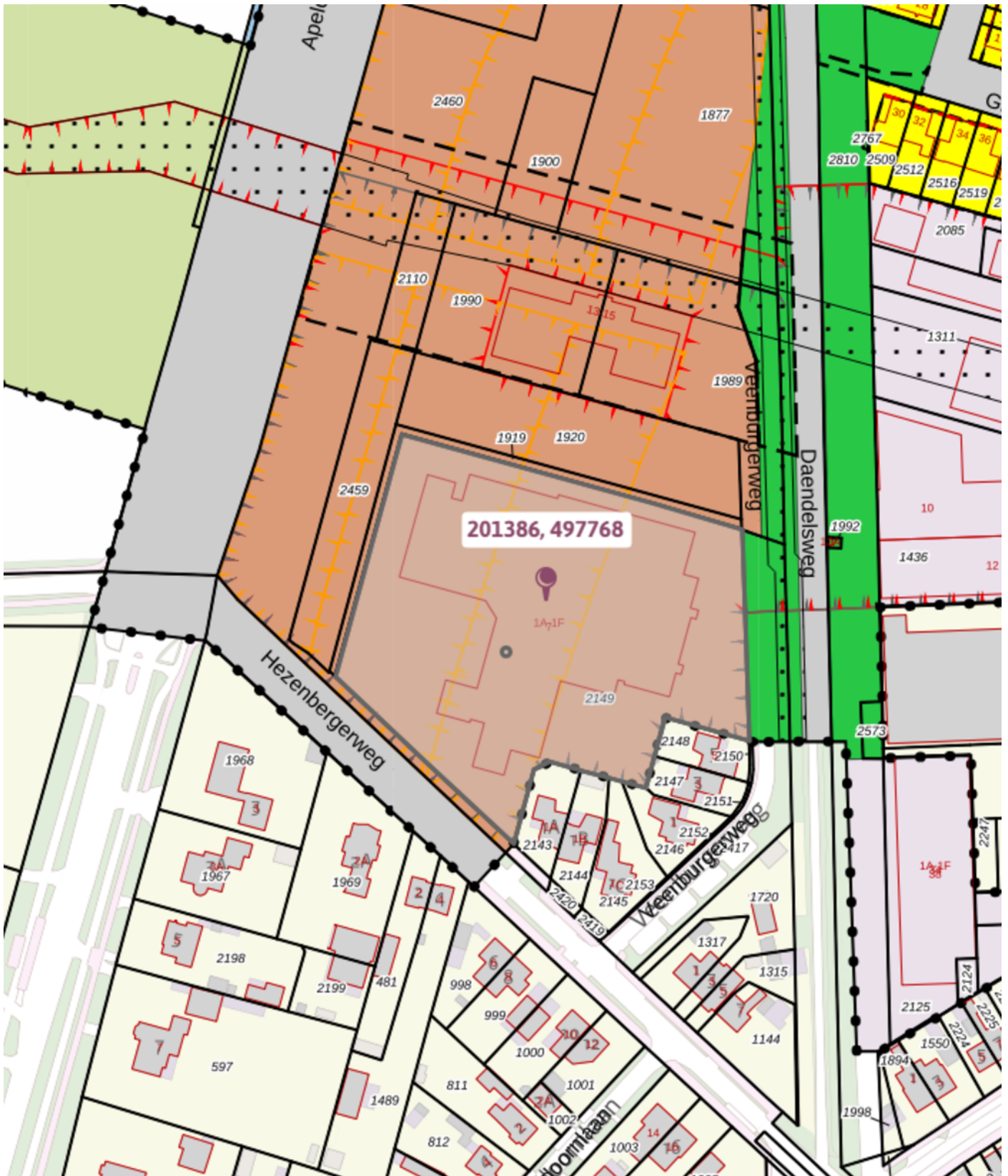
BIJLAGE: PLATTEGROND



BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN



BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN



BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

23-07-2025, 11:44

201386, 497768 - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket

Chw bestemmingsplan 't Veen

bestemmingsplan - Gemeente Hattem

Ontwerp ontwerp 19-05-2023 - in voorbereiding

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (1) ^

 **Maatschappelijk** >

Gebiedsaanduidingen (3) ^

 **geluidzone - hogere grenswaarde C** >

 **wetgevingzone - exploitatiegebied** >

 **overige zone - tuindorpmilieu** >

BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

23-07-2025, 11:45

201386, 497768 - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket

Artikel 8 Maatschappelijk

✓ 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. een ontsluitingsweg voor 't Veen, ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'; met daaraan ondergeschikt:
- c. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, waterberging, wegen en paden, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen; met de daarbijbehorende:
- d. gebouwen, overkappingen, andere bouwwerken, tuinen, erven en terreinen.

✓ 8.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' is aan een aantal regels gebonden.

✓ 8.2.1 Gebouwen

- a. De totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen binnen het bouwperceel mag maximaal 70% bedragen.
- b. Een gebouw of overkapping mag een bouwhoogte hebben die niet groter is dan 12,00 meter.

✓ 8.2.2 Overige andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
 1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt;
 2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;
- b. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 5,00 meter hebben.

✓ 8.3 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Maatschappelijk' is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

- a. worden gebruikt voor detailhandel, tenzij het detailhandel betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de in lid 8.1 sub a genoemde doeleinden;
- b. worden gebruikt voor horeca, tenzij het horeca betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de in lid 8.1 sub a genoemde doeleinden;
- c. worden gebruikt voor bewoning.

BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

23-07-2025, 11:45

201386, 497768 - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket

Artikel 31 Hogere grenswaarden nieuwe geluidsgevoelige objecten

✓ 31.1 Hogere grenswaarden wegverkeer

Met het vaststellen van het voorliggende Chw bestemmingsplan worden, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, ter hoogte van de volgende op de verbeelding aangegeven gebieden hogere grenswaarden ingevolge artikel 3.2 van het Besluit geluidhinder vastgesteld:



Gebiedsaanduiding	Bron	Hogere grenswaarde L_{den}
geluidzone - deelgebied A	Apeldoornseweg	50 dB
geluidzone - deelgebied B	Apeldoornseweg	55 dB
geluidzone - deelgebied C	Apeldoornseweg	63 dB

BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

23-07-2025, 11:46

201386, 497768 - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket

Artikel 24 Kostenverhaal

- a. Deze regels kostenverhaal zijn gebaseerd op artikel 7ah van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet (Besluit Chw, geldend vanaf 10 december 2021).
- b. Het kostenverhaalsgebied is het gebied ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - exploitatiegebied'.
- c. In het kostenverhaalsgebied liggen twee bovenwijkse voorzieningen, waarvan het kostenverhaalsgebied ten dele profijt heeft, te weten:
 1. de Hoopjesweg;
 2. het (ondergrondse) kabeltracé van het hoogspanningsnetwerk.
- d. Het maximum van de globaal te verhalen kosten voor het gehele kostenverhaalsgebied is bepaald op € 36.500.000,- (prijsspeel 1 januari 2023; bedrag is exclusief BTW).
- e. Het in sub d. genoemde bedrag zal jaarlijks geïndexeerd worden op basis van de consumentenprijsindex reeks alle huishoudens.
- f. Het kostenplafond is gebaseerd op de volgende verdeling van de kosten over het maximum van de globaal te verhalen kosten:
 1. het oppervlak uitgeefbaar is 34% van het kostenverhaalsgebied;
 2. van het oppervlak niet uitgeefbaar bestaat 41% uit verharding ten behoeve van wegen, parkeerplaatsen en fiets-, en wandelpaden (trottoirs);
 3. van het oppervlak niet uitgeefbaar bestaat 54% uit groen;
 4. van het oppervlak niet uitgeefbaar bestaat 2% uit water.
- g. In het kostenverhaalsgebied is sprake van drie woonsferen:
 1. Tuindorpmilieu (ontwikkelvelden 3 en 11);
 2. Dijkmilieu (ontwikkelveld 5);
 3. Bosmilieu (ontwikkelvelden 6, 7, 8, 9 en 10). Deze woonsferen komen voort uit het Ontwikkelkader 't Veen - Spelregels voor een duurzame transformatie (2019). Per woonsfeer wordt een verschillend woonmilieu voorgestaan, dat recht doet aan de ligging en de landschappelijke kenmerken van de verschillende gebieden. De woonsferen zijn opgenomen als [Bijlage 2](#) .
- h. Naast de woonsferen, die van toepassing zijn op de grotere ontwikkelvelden in het kostenverhaalsgebied is ook sprake van een aantal kleinere ontwikkelvelden. De kleinere ontwikkelvelden zijn:
 1. Ontwikkelveld 1;
 2. Ontwikkelveld 2;
 3. Ontwikkelveld 4;
 4. Ontwikkelveld 12. Deze 'kleinere' ontwikkelvelden liggen allemaal in de woonsfeer Tuindorpmilieu. Gezien de omvang van de ontwikkelvelden dient de woonsfeer Tuindorpmilieu voor deze ontwikkelvelden gezien te worden als het vertrekpunt voor de ontwikkeling van die gebieden, maar is meer relevant meer dat het stedenbouwkundig ontwerp voor deze gebieden zich op een goede manier dient te voegen in zijn directe omgeving op basis van de voorwaarden uit de beleidsregel Afwegingskader initiatieven t Veen De veencirculator. De in de regels in sub i, j, k en l aangegeven voorwaarden zijn niet van toepassing op de kleinere ontwikkelvelden zoals opgenomen in deze regel. In [Bijlage 3](#)  is de ligging van deze ontwikkelvelden weergegeven.
- i. In elk van de in sub g. onderscheiden woonsferen dienen de woningen gerealiseerd te worden in een bepaalde dichtheid (uit te drukken in woningen per hectare ontwikkelveld). Welke minimale en maximale dichtheid per woonsfeer moeten worden gerealiseerd, wordt beoordeeld aan de hand van beleidsregels. Deze staan beschreven in de beleidsregel Afwegingskader initiatieven t Veen De veencirculator.
- j. In deze regels kostenverhaal wordt uitgegaan van de realisatie van de functie wonen in de navolgende prijssegmenten:
 1. Sociaal/goedkope koop;
 2. Betaalbaar;
 3. Middelduur;
 4. Duur. Welke minimale en maximale VON-prijzen en minimale en maximale prijssegmenten behoren bij de verschillende woningtypen wordt beoordeeld aan de

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0244.bpChwVeen-0002/regels?regelsandere=regels&locatie-stelsel=...> 1/2

BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

23-07-2025, 11:46

201386, 497768 - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket

hand van beleidsregels. Deze staan beschreven in beleidsregel Afwegingskader initiatieven t Veen De veencirculator.

- k. Naast de woonfunctie kunnen in het kostenverhaalsgebied ook niet-woonfuncties worden gerealiseerd. In deze regels kostenverhaal wordt uitgegaan van de realisatie van de volgende niet-woonfuncties:
1. bedrijven;
 2. kantoren;
 3. commerciële voorzieningen;
 4. maatschappelijke functies. Welke vierkante meterprijzen per m² bruto oppervlak behoren bij de verschillende niet-woonfuncties wordt beoordeeld aan de hand van beleidsregels. Deze staan beschreven in beleidsregel Afwegingskader initiatieven t Veen De veencirculator.
- l. In elk van de in sub g. onderscheiden woonsferen dienen de woningen gerealiseerd te worden in bepaalde verhoudingen op basis van de in regel j. genoemde woningtypen. Welke minimale en maximale percentages woningtype per woonsfeer moeten worden gerealiseerd, wordt beoordeeld aan de hand van beleidsregels. Deze staan beschreven in de beleidsregel Afwegingskader initiatieven t Veen De veencirculator.
- m. Het maximum van de te verhalen kosten per activiteit bedraagt:
1. Activiteit is realisatie van een sociale huurwoning: maximale bijdrage per woning is € 22.800,- (exclusief BTW);
 2. Activiteit is realisatie van een betaalbare koopwoning: maximale bijdrage per woning is 20% van de VON-prijs voor een grondgebonden woning en 16% van de VON-prijs voor een appartement (exclusief BTW);
 3. Activiteit is realisatie van een huurwoning (middenhuur): maximale bijdrage per woning is 17,5% van de huurprijs per maand gekapitaliseerd naar een beleggingswaarde op basis van een bruto aanvangsrendement van 4,2% voor een grondgebonden woning (exclusief BTW) en 16,1% van de huurprijs per maand gekapitaliseerd naar een beleggingswaarde op basis van een bruto aanvangsrendement van 4,15% voor een appartement (exclusief BTW);
 4. Activiteit is realisatie van een middeldure koopwoning: maximale bijdrage per woning is 25% van de VON-prijs voor een grondgebonden woning en 17,5% van de VON-prijs voor een appartement (exclusief BTW);
 5. Activiteit is realisatie van een dure koopwoning: maximale bijdrage per woning is 30% van de VON-prijs voor een grondgebonden woning en 19,5% van de VON-prijs voor een appartement (exclusief BTW);
 6. Activiteit is realisatie van een vierkante meter bedrijfsterrein: maximale bijdrage per m² bedrijfsterrein is € 200,- (exclusief BTW);
 7. Activiteit is realisatie van een vierkante meter kantoor: maximale bijdrage per m² bvo kantoor is € 120,- (exclusief BTW);
 8. Activiteit is realisatie van een vierkante meter commerciële voorzieningen: maximale bijdrage per m² commerciële voorzieningen is € 250,- (exclusief BTW);
 9. Activiteit is realisatie van een vierkante meter maatschappelijke functies: maximale bijdrage per m² maatschappelijke functies is € 180,- (exclusief BTW).
- n. Omgevingsvergunningen voor het realiseren van woningen worden alleen afgegeven indien: een integraal stedenbouwkundig plan van het totale ontwikkelveld door het College van burgemeester en wethouders is goedgekeurd. Het doel daarvan is ervoor te zorgen dat alle ontwikkelvelden in samenhang worden ontwikkeld.
- o. De eindafrekening van het kostenverhaalsgebied zal worden opgemaakt op het moment dat: alle percelen in het kostenverhaalgebied zijn (her)ontwikkeld of zijn vervreemd dan wel dat alle grondeigenaren schriftelijk hebben aangegeven niet te zullen verhuizen / verplaatsen / transformeren voor 1 januari 2035.

BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

23-07-2025, 11:46

201386, 497768 - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket

Artikel 23 Tuindorpmilieu

✓ 23.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - tuindorpmilieu'.

✓ 23.2 Gewenste functies

a. In het Tuindorpmilieu zijn de volgende activiteiten toegestaan:

1. wonen;
2. bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van:
 - aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
 - bedrijvigheid geschikt voor functiemenging;
 - maatschappelijke voorzieningen;
 - ondergeschikte detailhandel en horeca;
3. groen;
4. de bij deze functies behorende voorzieningen, zoals verkeer, water en andere voorzieningen die nodig zijn voor het goed functioneren van 't Veen.

Onder transformatie wordt ook verstaan de wijziging of intensivering van bestaand gebruik dat kan leiden tot een toename van de invloed op de omgeving.

b. Functies die niet zijn genoemd in sub a zijn niet toegestaan.

✓ 23.3 Ambities en uitgangspunten Tuindorpmilieu

De ambitie is dat 't Veen een gezonde, duurzame en vitale wijk wordt en moet zijn voorzien van alle functies die de nieuwe gebruikers van het gebied nodig zullen hebben. Bovendien mogen nieuwe initiatieven geen afbreuk doen aan de gebruiksruimte van de bestaande bedrijven binnen het gebied.

Voor het nieuwe Tuindorpmilieu wordt gestreefd naar een kenmerkende opbouw van het klassieke tuindorp met een eigentijds groen en waterrijk karakter. Het nieuwe tuindorp is klimaatbestendig, duurzaam en natuurinclusief.

✓ 23.4 Vergunningplicht gebruikswijziging

Het is verboden om zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit het bestaande of bestemde gebruik van gronden en bouwwerken te veranderen. Het gaat hier om wijziging van gebruik die niet al op grond van de regels van [Hoofdstuk 2](#) is toegestaan.

✓ 23.5 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit voor een gebruikswijziging in het Tuindorpmilieu zoals bedoeld in lid [23.4](#) wordt verleend als met het initiatief wordt bijgedragen aan een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hiervan sprake is wordt beoordeeld aan de hand van de beleidsregel Veencirculator én indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft een wijziging naar één of meer functies, genoemd in lid [23.2](#) en die aansluiten op de ambities en uitgangspunten zoals opgenomen in lid [23.3](#) en passen in het Tuindorpmilieu;
- b. uitbreiding van bestaande bedrijfsmatige activiteiten mag geen onevenredige beperking van de gewenste ontwikkeling van (andere functies in) het gebied opleveren;
- c. nieuwe woonfuncties mogen geen onevenredige beperkingen opleveren voor bestaande of voorafgaand aan de vestiging van de woonfunctie aanwezige bedrijfsmatige activiteiten;

BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

23-07-2025, 11:46

201386, 497768 - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket

- d. het gebruik van een bedrijfsmatige activiteit geschikt voor functiemenging mag niet leiden tot hinderlijk geur, trillingen of stof buiten de begrenzing van die activiteit, tenzij:
 - 1. voor wat betreft trillingen, op de begrenzing van de activiteit kan worden voldaan aan de op basis van het Activiteitenbesluit gestelde grenswaarden (inclusief maatwerkvoorschriften) of
 - 2. zolang er - middels omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit- binnen een afstand van 10 meter van de grens van het bedrijf geen gevoelige gebouwen of terreinen zijn toegelaten, op een afstand van 10 meter van de grens van het bedrijf wordt voldaan aan de genoemde grenswaarden voor trillingen;
- e. nieuwe m.e.r.-plichtige c.q formeel m.e.r.-beoordelingsplichtige bedrijfsmatige activiteiten zijn niet toegestaan;
- f. er dient sprake te zijn van voldoende parkeergelegenheid. Bij omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeernormen in de Nota Parkeernormen bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- g. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen (sub e) mits dit geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving en wordt voldaan aan de in de Nota Parkeernormen opgenomen regels en voorwaarden;
- h. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde op grond van [Artikel 31](#);
- i. woningen ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - deelgebied A', 'geluidzone - deelgebied B' en 'geluidzone - deelgebied C' moeten over tenminste één geluidluwe zijde hebben;
- j. woningen ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - deelgebied B' en 'geluidzone - deelgebied C' moeten aanvullend hierop tenminste één geluidluwe buitenruimte hebben;
- k. woningen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - deelgebied C' moeten aanvullend hierop tenminste die verblijfsruimten hebben die grenzen aan de geluidluwe zijde;
- l. er dient sprake te zijn van voldoende waterberging, hieraan wordt voldaan indien 60 mm waterberging per vierkante meter verharding, dat wordt toegevoegd, wordt gerealiseerd;
- m. voor ontwikkelingen binnen het invloedsgebied rond de hoge druk aardgasleiding N-556-60 (langs het fietspad Roseboomspoor), moet een onderzoek naar de externe veiligheid en een verantwoording van het groepsrisico volgens de 'Gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid van de gemeenten in de regio Noord-Veluwe' worden opgesteld.

✓ 23.6 Bouwregels

✓ 23.6.1 Voorlopig bouwverbod

De op grond van de overige regels in dit artikel toegelaten bouwwerken, ten behoeve van de nieuwe gebruiksactiviteit, mogen pas worden gebouwd indien:

- a. de omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit op grond van lid [23.4](#) is verleend;
- b. indien ook een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is deze is of tegelijkertijd met de vergunning genoemd in sub a wordt verleend.

✓ 23.6.2 Algemeen

Het bouwen op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - tuindorpmilieu' is aan een aantal regels gebonden.

- a. Op de gronden mogen worden gebouwd:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0244.bpChwVeen-0002/regels?regelsandere=regels&locatie-stelsel=...>

2/4

BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

23-07-2025, 11:46

201386, 497768 - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket

1. hoofdgebouwen ten behoeve van de in lid 23.2 sub a onder 1 en 2 genoemde functies, die zijn toegestaan bij de in lid 23.4 genoemde omgevingsvergunningen de daaraan verbonden voorschriften;
 2. aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.
- b. Er dient sprake te zijn van voldoende parkeergelegenheid. Bij omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeernormen in de Nota Parkeernormen bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.
- c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen (sub e) mits dit geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving en wordt voldaan aan de in de Nota Parkeernormen opgenomen regels en voorwaarden.
- d. Er dient boven de ter plaatse aanwezige grondwaterstand te worden gebouwd.
- e. Bij de bouw van nieuwe en de uitbreiding van bestaande bouwwerken moet sprake zijn van een goede beeldkwaliteit passend bij de kwalitatieve doelstellingen van het Bosmilieu. Wat hieronder wordt verstaan wordt beoordeeld aan de hand van de beleidsregel Afwegingskader initiatieven t Veen De veencirculator, onderdeel Ruimtelijk afwegingskader (beeldkwaliteit).

✓ 23.6.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw moet (qua vormgeving, maatvoering en situering) passen in het gewenste straat- en bebouwingsbeeld van het Tuindorpmilieu. Wat hieronder voor het Tuindorpmilieu wordt verstaan is opgenomen in de beleidsregel Afwegingskader initiatieven t Veen De veencirculator onderdeel Ruimtelijk afwegingskader (beeldkwaliteit);
- b. in aanvulling op sub a mag een hoofdgebouw worden gebouwd met een aantal bouwlagen waarbij de op de beleidsregel in het deelgebied Tuindorpmilieu opgenomen aantal bouwlagen met maximaal 1 bouwlaag mag worden verhoogd.

✓ 23.6.4 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen:

- a. op een afstand van 3,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. per hoofdgebouw een gezamenlijke oppervlakte hebben die niet groter is dan 65 m², waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen is maximaal 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1. mag de gezamenlijke oppervlakte meer zijn dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen maximaal 20 m² is;
 3. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor zover gelegen binnen het bouwvlak tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet meegerekend;
- c. een goothoogte hebben van maximaal 3,00 meter als een aanbouw, uitbouw of een aangebouwd bijgebouw betreft, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d. een bouwhoogte hebben die niet minder dan 15% lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0244.bpChwVeen-0002/regels?regelsandere=regels&locatie-stelsel=...> 3/4

BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

23-07-2025, 11:46

201386, 497768 - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket

- e. een bouwhoogte hebben die niet minder dan 1,50 meter lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, onverminderd het bepaalde in sub d;
- f. een bouwhoogte hebben van maximaal 5,00 meter;
- g. een goothoogte hebben van maximaal 3,00 meter indien het een vrijstaand bijgebouw betreft.

✓ 23.6.5 Andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
 - 1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt;
 - 2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;
- b. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 6 meter hebben.

✓ 23.7 Participatie

- a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit wordt aangegeven of burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken.
- b. Als burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken, verstrekt de aanvrager bij de aanvraag gegevens over hoe zij zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

"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

