

TE KOOP

Cafetaria Eethuis Het Busstation

cafetaria, eethuis



Zuidwolde

Hoofdstraat 43 - 7921 AB

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



"Eigentijds en sfeervol"

INLEIDING

Dit bruisende horecabedrijf in Zuidwolde (Drenthe), bestaande uit een cafetaria én eethuis, is klaar om zo in te stappen! Of je nu al horeca-ervaring hebt of juist staat te popelen om te beginnen: dit bedrijf biedt je een vliegende start. Dit gezellige en goedlopende horecabedrijf, sinds 2006 een vaste waarde in de buurt, zoekt een nieuwe ondernemer met passie.

Zowel het bedrijfspand, als de onderneming wordt te koop aangeboden.





KENMERKEN

Naam	Cafetaria Eethuis Het Busstation
Adres	Hoofdstraat 43, 7921 AB Zuidwolde
Internetsite	https://www.hetbusstation.nl/
Aard activiteiten	Cafetaria, eethuis
Oppervlakte	94 m ²
Terras	Het terras bevindt zich op eigen grond.
Bouwjaar	1986
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Energieklasse	Een energielabel volgt zo spoedig mogelijk.
Parkeergelegenheid	In de directe omgeving kan worden geparkeerd. Het betreft vrij parkeren.

Capaciteit

Eethuis	24 zitplaatsen
Terras	48 zitplaatsen

Kadastrale informatie

Kadastrale aanduiding: Zuidwolde sectie I 438

Grootte (totaal): 314 m²

BEDRIJFSCONCEPT

Zowel het vrijstaande pand als de onderneming aan de Hoofdstraat 43 in Zuidwolde worden verkocht. De onderneming bestaat uit twee zaken in één, allebei lopen ze goed. De cafetaria en het eethuis hebben elk hun eigen entree en sfeer. De cafetaria zorgt voor ongeveer twee derde van de omzet en is dé plek voor snelle hapjes en vaste gasten uit de nabije omgeving.



Het eethuis, met 24 zitplaatsen binnen en een terras voor 48 gasten, biedt ruimte voor lekker tafelen, van lunch tot avondeten. Wat deze zaak zo interessant maakt? De gevarieerde gastenkring: 40% particulieren, 40% toeristen en 20% zakelijke gasten. Dat betekent: geen seizoenstress, maar het hele jaar door klandizie. De huidige gemiddelde besteding ligt rond de € 12,50 per persoon en loopt tijdens het diner op tot zo'n € 27,50. Het brede publiek zorgt voor een stabiele basis.

Het witte pand met glazen puien ziet er keurig onderhouden uit en is klaar voor de toekomst. In 2024 is het buitenschilderwerk onder handen genomen.

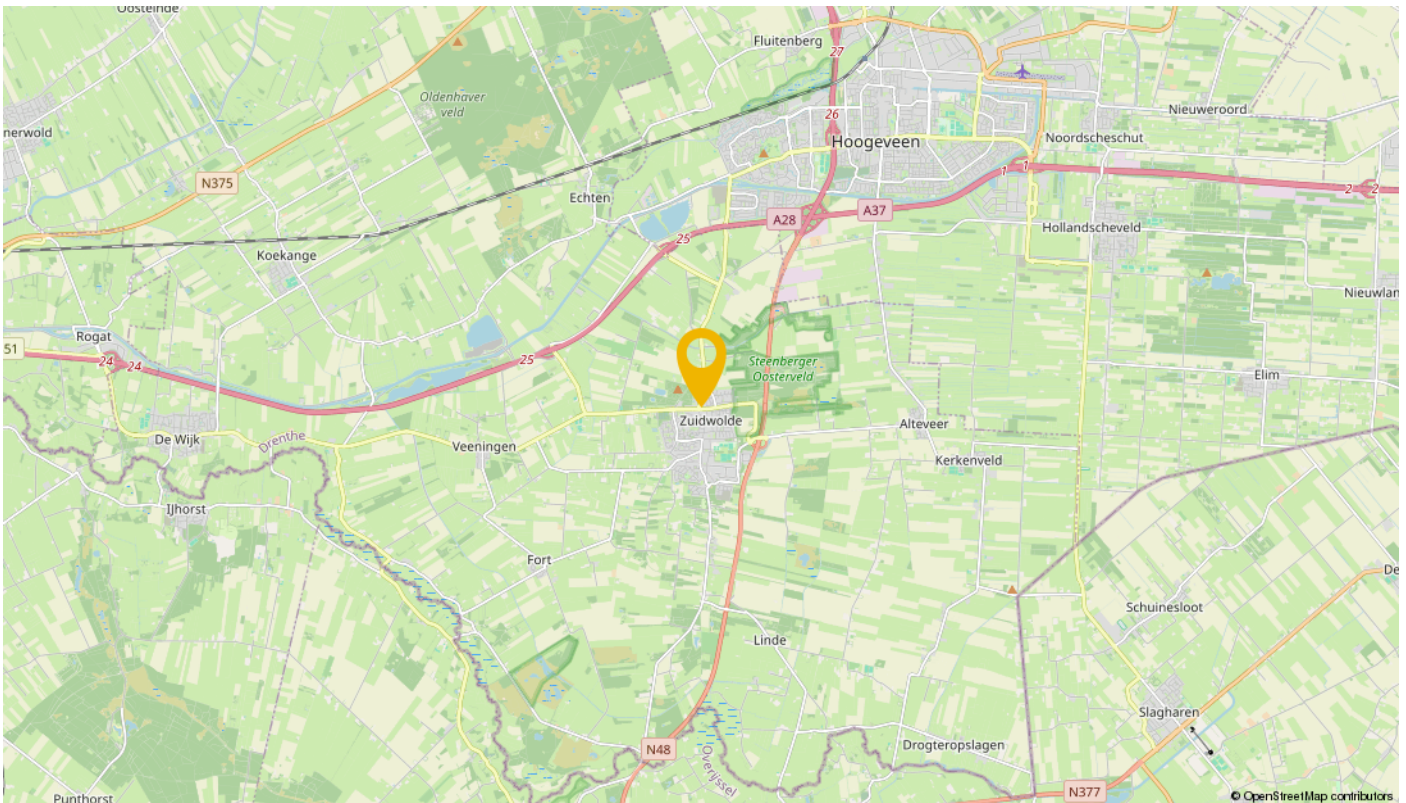
Op de korte termijn worden er dan ook geen grote uitgaven verwacht op het gebied van onderhoud.



LIGGING

Deze horecazaak ligt op een strategische plek aan de rand van het centrum van het dorp Zuidwolde, het grootste en levendigste dorp in de gemeente De Wolden. Pal naast het busstation én omringd door woningen en een paar winkels, is de zichtbaarheid en bereikbaarheid uitstekend. Of gasten nu lopend, met de fiets, auto of bus komen: ze vinden je moeiteloos. Parkeren? Geen probleem, in de directe omgeving is volop gratis parkeergelegenheid.

Zuidwolde zelf is een gezellig en actief dorp met zo'n 6.800 inwoners, midden in het mooie Drentse landschap. De gemeente De Wolden telt ruim 24.000 inwoners en trekt jaarlijks veel toeristen die op zoek zijn naar rust, ruimte en gastvrijheid. Met een redelijk voorzieningenniveau, een sterke dorpskern en goede verbindingen via de A28 en N48, zit je hier als horecaondernemer op een hele fijne plek, klaar om van elke dag een succes te maken.



BEDRIJFSPAND

Het geheel is gebouwd in 1986 en oorspronkelijk gebouwd als bankgebouw. Sinds 2006 is er een cafetaria gevestigd.

Via de entree is er links toegang tot de cafetaria en rechts toegang tot het eetcafé. In de cafetaria bevindt de counter met bakwand zich tegen de achterwand. Vanachter de counter is er toegang tot de achtergelegen keuken. Het eetcafé beschikt over een kleine bar. De toiletten bevinden zich rechts achterin. Via de bar is er toegang tot de keuken. De opslag bevindt zich achter de keuken.



TECHNISCHE INSTALLATIES

Het geheel beschikt over een cv-combiketel (2023) ten behoeve van de warmwatervoorziening. De verwarming geschiedt door middel van radiatoren. Er is een elektrische installatie met voldoende groepen (2024 Scope 10 gekeurd), aardlekschakelaars en krachtstroom. De aanwezige alarminstallatie is aangesloten op een meldkamer. Er is airconditioning aanwezig. Tevens is er een camerasysteem. Het geheel beschikt over een vetvangput, daarnaast is het aangesloten op het openbaar riool.



FOTO'S



Cafeteria

FOTO'S



Eethuis

JURIDISCHE ASPECTEN

Terrasvergunning:

Niet van toepassing.

Gebruiksvergunning/gebruiksmelding:

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

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. Volgens de eigenaar heeft er in 2020 een laatste controle plaatsgevonden.

Alcoholwet:

De Alcoholwet is op 1 juni 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. Volgens de eigenaar voldoet het bedrijf aan de gestelde eisen.

Rechtsvorm:

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

Brouwerijverplichtingen:

Op het bedrijf rust geen brouwerijverplichting.

Asbest:

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die lang niet altijd kunnen worden opgemerkt. Zover bekend is er geen asbest meer aanwezig. Gezien de aard en de bouwperiode van het pand wordt de aanwezigheid van asbest niet uitgesloten.

Voorraden:

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

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.

Bestemmingsplan:

Volgens verstrekte informatie door het Omgevingsloket ligt het bedrijf in het gebied waar de beheersverordening 'Zuidwolde' van toepassing is. Deze beheersverordening geeft de informatie dat de binnen het verordeningsgebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaand gebruik.

Op 12 december 2023 is het ontwerp bestemmingsplan 'Zuidwolde 2023' openbaar gemaakt. In dit plan is de enkelbestemming van het onderhavige Object 'Horeca'. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' van kracht.

Op 15 januari 2024 is het Omgevingsplan gemeente De Wolden in werking getreden.

VRAAGPRIJS

Onroerende zaak	€ 375.000,= k.k.
Roerende zaken	€ 250.000,=
Totaal	€ 625.000,= k.k.

De roerende zaken betreft de onderneming en bestaat uit de bedrijfsinrichting en -inventaris, handelsnaam, goodwill en website.

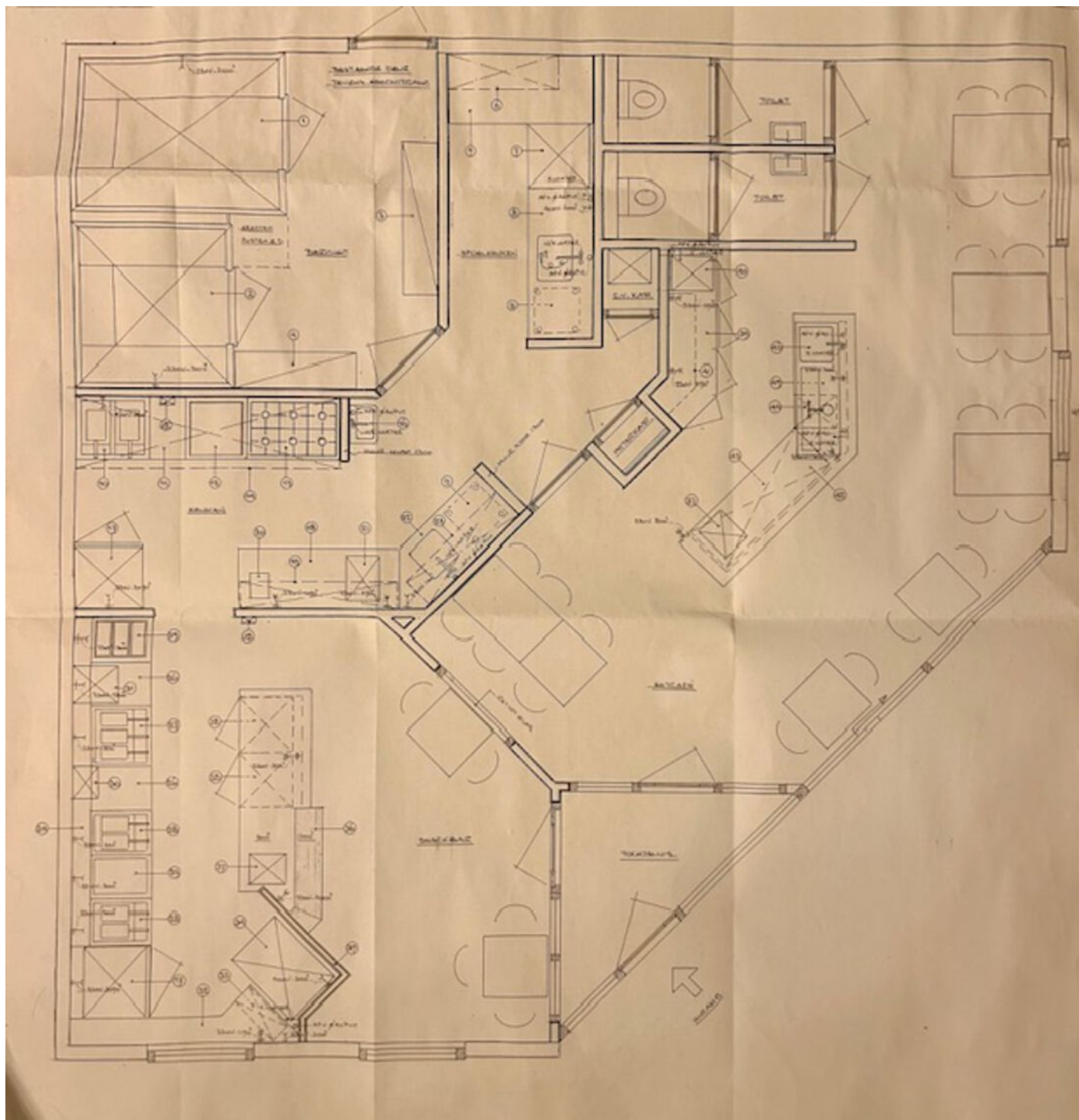
Na een bezichtiging kunt u, indien opdrachtgever instemt, inzage krijgen in de omzetten en kosten van de afgelopen boekjaren.



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, Nanniek van de Weerd, beschikt over meer gegevens dan in deze presentatie vermeld staan.
- 4)** Wij adviseren u, alle voor u van belang zijnde gegevens te controleren. Voor zover mogelijk zijn wij graag bereid u hierbij te helpen. Indien u contact opneemt met overheidsinstanties, banken, brouwerijen en dergelijke, wilt u dan in verband met de discretie van de huidige ondernemer(s), eerst met ons contact opnemen. Mogelijk hebben wij de gegevens al in ons dossier.
- 5)** Wij verzoeken u de aan u verstrekte informatie zo discreet mogelijk te behandelen, niet te vermenigvuldigen (kopiëren, scannen o.i.d.) of aan derden ter hand te stellen. Bent u niet geïnteresseerd, vernietig dan de presentatie of retourneer hem.
- 6)** Wij verzoeken u dringend niet rechtstreeks contact op te nemen met de ondernemers, zijn personeel, zijn accountant, zijn leveranciers of andere personen die een relatie met het bedrijf hebben. Men is veelal niet op de hoogte van de verkoop. Alle benodigde relevante informatie is via ons kantoor te verkrijgen. Stel een vragenlijst op en verstuur die per email naar de contactpersoon.
- 7)** Bezichtigingen van het bedrijf vinden alleen plaats na afspraak en in aanwezigheid van de vermelde makelaar of een door hem aan te wijzen plaatsvervanger. Indien u uw nieuwsgierigheid niet kan onderdrukken kunt u het bedrijf ALS GAST een bezoek brengen tijdens openingstijden. Gedraag u dan a.u.b. als gast en laat niets merken aan medewerkers en de ondernemer(s), geef opmerkingen/vragen na uw bezoek aan ons kantoor door.
- 8)** Slechts bij hoge uitzondering wordt door ons een optie of voorkeursrecht verleend op een door ons aangeboden object. Een verstrekte optie of voorkeursrecht wordt door ons schriftelijk bevestigd onder vermelding van de voorwaarden waaronder deze is verstrekt. Alleen schriftelijke biedingen met daarin alle voor u van belang zijnde voorwaarden, worden door ons geaccepteerd.
- 9)** Indien er (mondeling) een koop en verkoop wordt overeengekomen, wordt dat door middel van een door AWHoreca Makelaars opgestelde koopovereenkomst vastgelegd. Het concept daarvan kunt u, indien gewenst, tevoren in kopie ontvangen. De koper dient binnen circa twee à drie weken na tekenen van de overeenkomst een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom, gebruikelijk ter grootte van 10% over de koopsom, wordt gestort bij:
 - I. De notaris, ingeval er ook sprake van een onroerende zaak transactie is;
 - II. Stichting 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



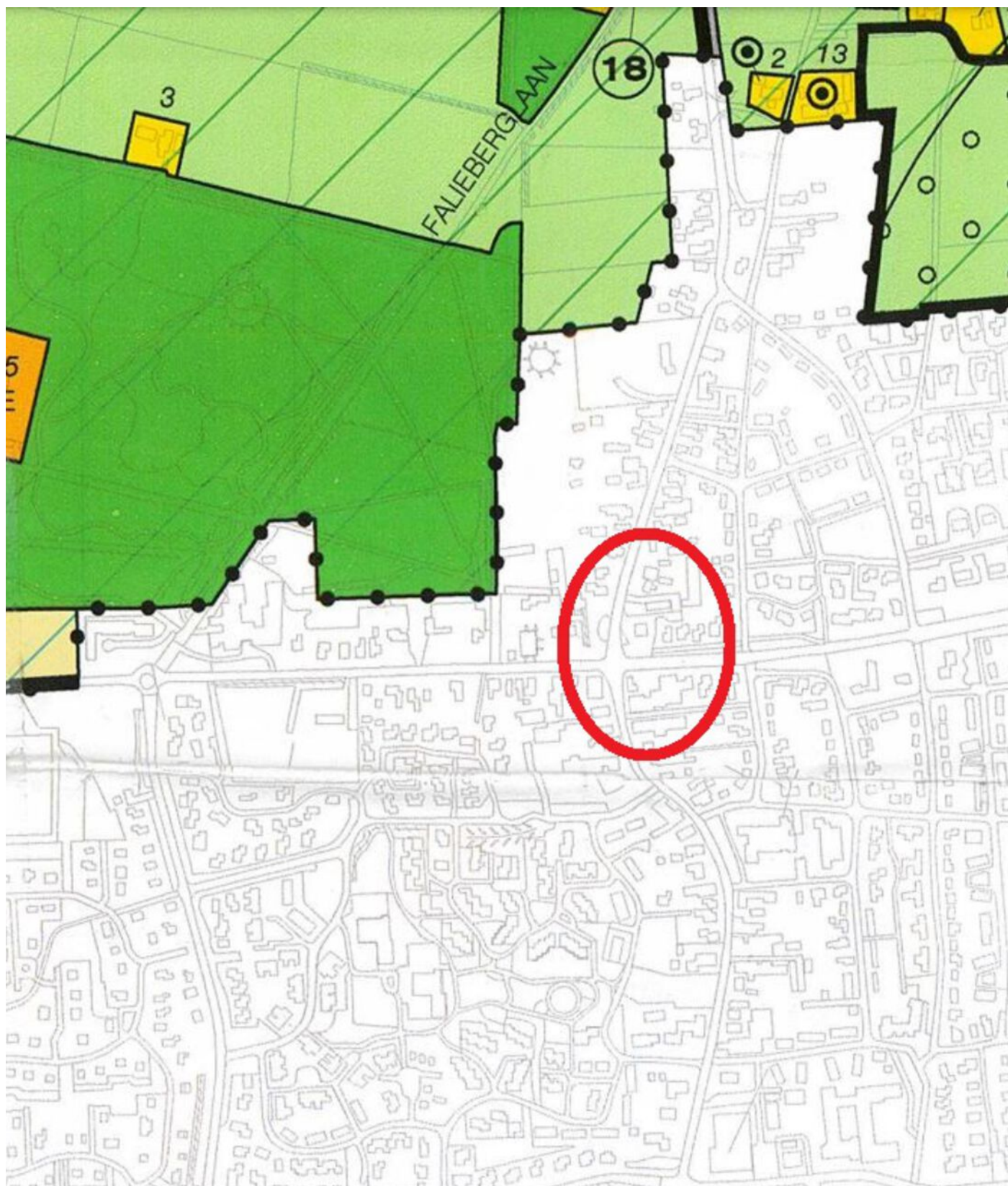
BIJLAGE: KADASTRALE KAART



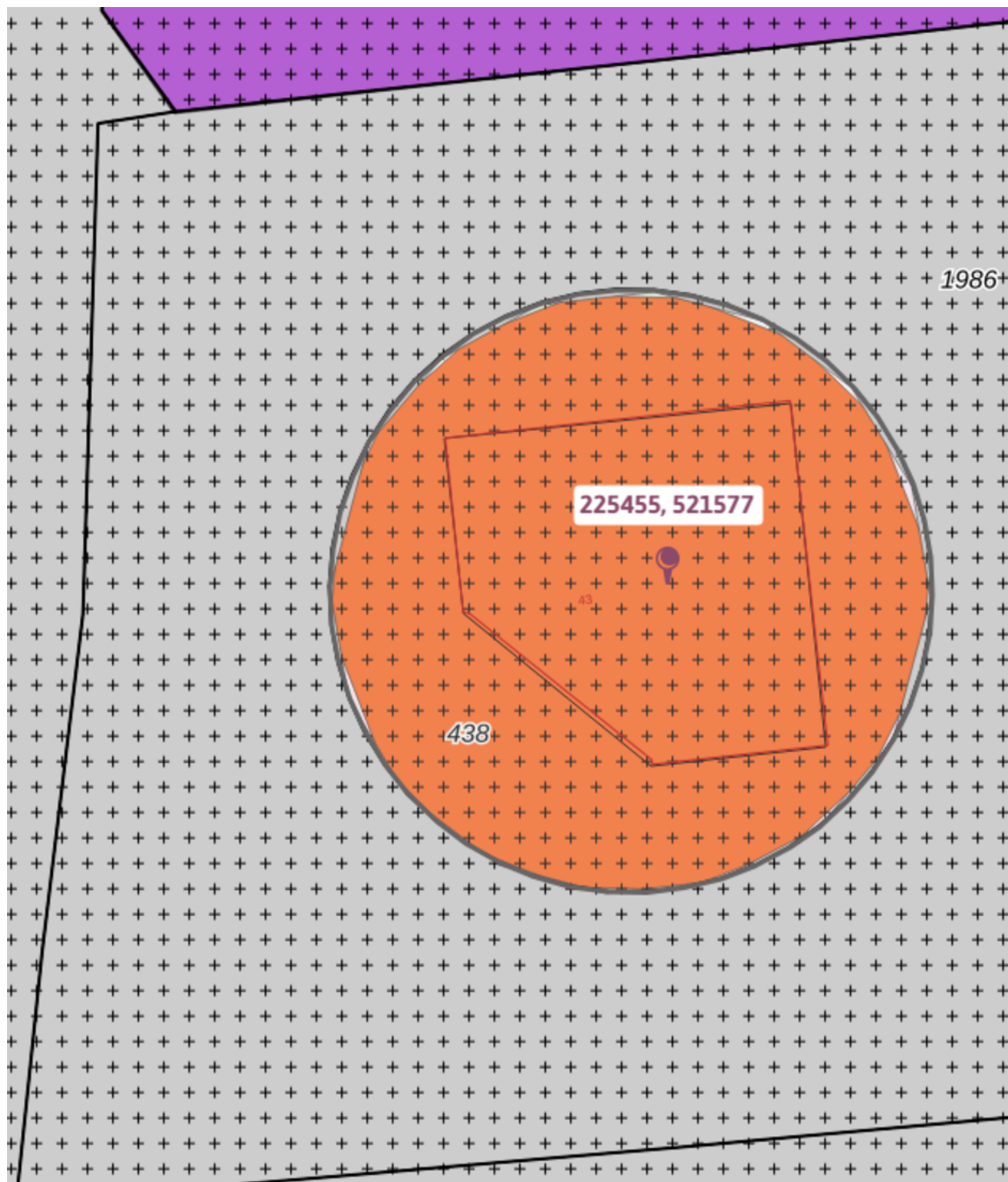
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Zuidwolde
	Huisnummer	Sectie	I
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	438
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 oktober 2024. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			



BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN



BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN



BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

06-11-2024, 13:54

225455, 521577 - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket

Zuidwolde 2023

Bestemmingsplan Gemeente De Wolden



meer kenmerken ▼

Ontwerp ontwerp 12-12-2023 - in voorbereiding

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (2) ^

 **Horeca** >

 **Waarde - Archeologie 3** >

Bouwvlakken (1) ^

 **bouwvlak**

BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven, categorie I t/m IV van de Lijst van horecabedrijven ;
 - b. horecabedrijven, categorie VII, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 7';
 - c. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning; uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf als bedoeld in de Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen  tot een oppervlakte van niet meer dan 60 m²;
 - d. nutsvoorzieningen;
 - e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- g. terrassen;
 - h. wegen en paden;
 - i. groenvoorzieningen en water;
 - j. tuinen, erven en terreinen.

✓ 14.2 Bouwregels

✓ 14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen anders dan ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven bouwhoogte bedragen;
- d. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 150 m³.

✓ 14.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen in het erfbebouwingsgebied te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte voor aangebouwde bouwwerken mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

✓ 14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen;

BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

06-11-2024, 13:54

Regels op de kaart - Omgevingsloket

2. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 1 m mag bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
3. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan 0 m mag bedragen;
4. de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen.

✓ 14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 14.2.1 in die zin dat de goothoogte van gebouwen met een 'maximum goothoogte' van niet meer dan 4 m wordt vergroot tot niet meer dan 6 m;
- b. lid 14.2.1 in die zin dat de goothoogte van gebouwen met een goothoogte van niet meer dan 7 m wordt vergroot tot niet meer dan 9 m.
- a. lid 14.2.1 in die zin dat een bedrijfswoning wordt gebouwd met een lessenaarsdak en dat de goothoogte aan één zijde wordt verhoogd tot de maximaal toegestane bouwhoogte;
- b. lid 14.2.2 in die zin dat meer bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd:
 1. indien reeds een oppervlakte van 200 m² aanwezig is, per bouwperceel eenmalig vervangende (ver)bouw plaatsvindt tot een maximumoppervlakte van 50% van het oppervlak dat de 200 m² te boven gaat;
 2. indien reeds een oppervlakte van 500 m² en niet minder dan 500 m² aanwezig is, per bouwperceel eenmalig vervangende (ver)bouw plaatsvindt tot een maximumoppervlakte van 20% van het oppervlak dat de 500 m² te boven gaat, maar dit uitsluitend in combinatie met het vermelde onder 1. °

✓ 14.4 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan een omgevingsvergunning worden verleend om af te wijken van:

- a. het bepaalde in lid 14.1 in die zin dat tevens horecabedrijven worden gevestigd die in bijlage [Lijst van horecabedrijven](#) zijn genoemd in een hogere categorie dan de in lid 14.1 toegestane categorie, mits
 1. het horecabedrijf in een individueel geval gelijkwaardig is aan de toegestane categorie;
 2. het gaat om horecabedrijven die passend zijn binnen een dorpscentrum en van beperkte omvang zijn.

Lijst met horecabedrijven

CATEGORIE I:

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

Mogelijke effecten zijn: parkeerdruk.

CATEGORIE II:

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

Mogelijke effecten zijn: parkeerdruk, komen en gaan.

CATEGORIE III:

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

Mogelijke effecten zijn: parkeerdruk, stankoverlast en afvalopslag.

CATEGORIE IV:

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

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

CATEGORIE V:

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

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

CATEGORIE VI:

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

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

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

CATEGORIE VII:

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

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

"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

Nanniek van de Weerd RM RT

nvdweerd@awhm.nl | 06-81154879

AWHoreca Makelaars B.V.

Bisschopswetering 96, 8293 PA Kampen

Tel: (088) 4600 640

info@awhm.nl | www.awhm.nl

