

TE KOOP

Bistro De Stadshoeve



Zwolle

Arendshorstlaan 23 - 8043 VE

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



"Biologisch, puur en gastvrij"

INLEIDING

Welkom bij Bistro de Stadshoeve, een warme, biologische bistro midden in Stadshagen, Zwolle. Al jaren is dit de plek waar burens elkaar ontmoeten, kinderen vrij spelen en gasten genieten van puur en eerlijk eten. Nu is deze geliefde onderneming beschikbaar voor overname. De huurovereenkomst wordt middels een indeplaatsstelling overgenomen. Een unieke kans voor wie wil ondernemen met betekenis!





KENMERKEN

Naam	Bistro de Stadshoeve
Adres	Arendshorstlaan 23, 8043 VE Zwolle
Internetsite	https://bistrodestadshoeve.nl/
Aard activiteiten	Restaurant
Oppervlakte	De begane grond is 184 m².
Aantal zalen	Er is één zaal aanwezig.
Terras	Het geheel beschikt over goede terrasfaciliteiten.
Bouwjaar	2017
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Energieklasse	Er is geen energielabel aanwezig.
Parkeergelegenheid	Er is een openbaar parkeerterrein direct naast het object gelegen.

Capaciteit

Restaurant	De bistro heeft 20 zitplaatsen, de serre heeft 36 zitplaatsen.
Terras	100 zitplaatsen
Achterraimte	30 zitplaatsen. Deze ruimte kan bij de bistro worden betrokken.

BEDRIJFSCONCEPT

Bistro de Stadshoeve is een plek waar aandacht en smaak samenkomen. Hier draait alles om puur eten, eerlijke ingrediënten en oprechte gastvrijheid. Als eerste EKO-gecertificeerde restaurant van Zwolle serveert de bistro gerechten die voor 80-100% biologisch zijn, bereid met liefde en verse streekproducten. Veganist, vegetariër of een allergie? Iedereen voelt zich welkom en gezien. Deze bistro is meer dan horeca, het is een rustpunt in de wijk, waar buurtbewoners, gezinnen en voorbijgangers zich thuis voelen.



De kracht van Bistro de Stadshoeve zit niet alleen in de keuken, maar ook in de veelzijdigheid van de locatie. De bistro heeft binnen 20 zitplaatsen, een lichte serre met 36 plaatsen en een achterraimte die eenvoudig bij het restaurant kan worden getrokken. Dit levert nog eens 30 extra zitplaatsen op. Buiten wacht een royaal terras met 100 plekken, grenzend aan het park. Het terras kan volledig overdekt en verwarmd worden. De gasten zijn trouw, betrokken en komen vooral uit de directe omgeving van Stadshagen.



Wie de bistro bezoekt, merkt het meteen: dit is een plek met ziel. Gelegen op Park de Stadshoeve, waar kinderen spelen, dieren geknuffeld worden en buren elkaar ontmoeten, vormt de bistro het hart van de wijk. Een ideale locatie voor koffiemomenten, high tea's, babyshowers, workshops en zakelijke bijeenkomsten. De faciliteiten zijn compleet, van vergaderruimte met digiboard tot een grote OFYR-barbecue op het terras. In oktober 2025 kan bovendien een extra bedrijfsruimte van 20 m² worden bijgebouwd. Bistro de Stadshoeve is klaar voor de toekomst. Nu alleen nog een ondernemer met dezelfde passie.

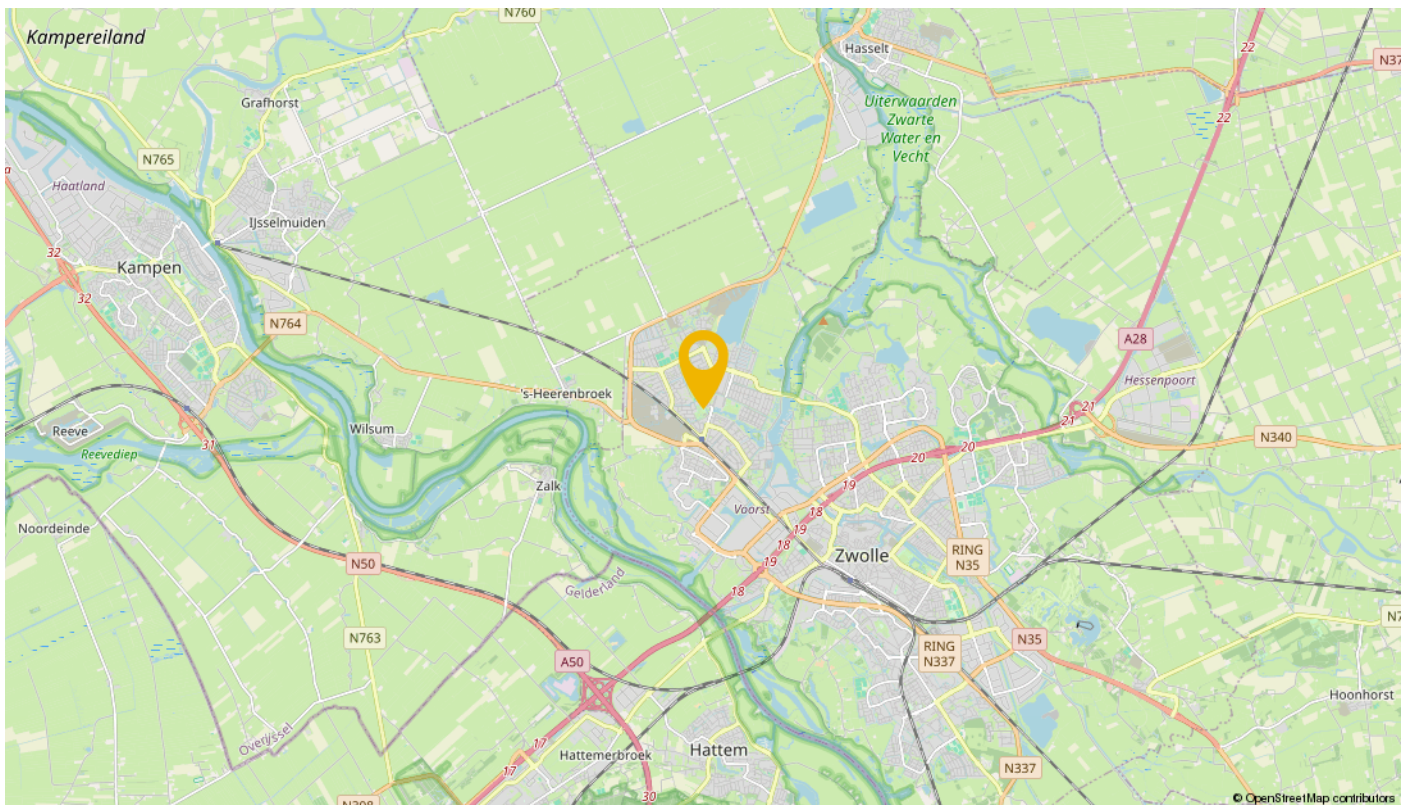


LIGGING

Zwolle is een groeiende Hanzestad met een levendig historisch centrum, een breed cultureel aanbod en een uitstekende bereikbaarheid. De stad heeft een sterke regionale functie en weet stadse voorzieningen moeiteloos te combineren met de rust en ruimte van de omliggende natuur. Dankzij het intercystation en directe aansluiting op de A28 is Zwolle aantrekkelijk voor zowel bewoners als bezoekers uit de regio.

Aan de noordwestzijde van de stad ligt Stadshagen: een moderne, ruim opgezette wijk met veel jonge gezinnen, actieve buurtbewoners en een groen karakter. Er wonen meer dan 25.000 mensen en het inwoneraantal is groeiende naar 30.000. De wijk staat bekend om haar duurzaamheid, leefbaarheid en betrokken gemeenschap. Hier wonen mensen die kiezen voor kwaliteit van leven, met aandacht voor natuur, gezondheid en ontmoeting. Stadshagen heeft een eigen station en daardoor ook een goede verbinding met het centrum van Zwolle. De locatie ligt op slechts 15 minuten fietsen van het centrum.

Bistro de Stadshoeve ligt in het gelijknamige stadspark, het groene hart van Stadshagen. Een is een levendige plek waar kinderen spelen in de (water)speeltuin of bij de kinderboerderij, en waar burens elkaar ontmoeten tussen de moestuinen, het speelkasteel en de picknickbanken. De bistro vormt een natuurlijk middelpunt in dit geheel, het is een warme, toegankelijke plek die verweven is met het dagelijkse leven van de wijk.



TECHNISCHE INSTALLATIES

Het object beschikt over een warmtepomp. De verwarming geschiedt middels radiatoren met lage temperatuurverwarming. Warm water wordt gegenereerd door middel van close-in boilers. De aanwezige elektrische installatie is recent gecontroleerd op basis van Nen 1010. Er is een vetafscheider aanwezig, evenals een brandmeldinstallatie, alarm installatie, waterontharder en een mechanische luchtbehandeling.



FOTO'S



FOTO'S



JURIDISCHE ASPECTEN

Terrasvergunning: er is een terrasvergunning aanwezig.

Gebruiksvergunning/gebruiksmelding: volgens opgave van opdrachtgever beschikt het object over een voormalige gebruiksvergunning voor brandveilig gebruik (thans 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 ogevingplan van de gemeente. Volgens opdrachtgever is de vereiste melding ingediend.

Alcoholwet: volgens opdrachtgever is er een Alcoholwetvergunning verleend. De Alcoholwet is op 1 juli 2021 in werking getreden en vervangt 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 B.V.. Bij overname zullen de bestaande handelsschulden en – vorderingen voor rekening en risico van de huidige eigenaar blijven (een zogeheten activa/passiva transactie).

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

Brouwerijverplichtingen: op het bedrijf rust geen brouwerijverplichting.

Bruikleen-, lease- en overige contracten: de biertechnische installatie is in bruikleen, evenals twee Vrumona-koelkasten achter de bar en de tapinstallatie. Er is een lopend huurkoopcontract aangaande de Hobart vaatwasmachine, dat verloopt op 31 december van dit jaar. Daarnaast is er een sponsorcontract voor 3 jaren, evenals het contract met de energieleverancier.

Energielabel: ten tijde van de overdracht zal door de opdrachtgever een energielabel worden overlegd.

Personeel: er is personeel in dienst dat conform de wet (Artikel 7:662 BW e.v.) dient te worden overgenomen. Het betreft enkele medewerkers en leerlingen met een contract voor bepaalde tijd.

Financiële informatie: na een bezichtiging kunt u, indien opdrachtgever instemt, inzage krijgen in de omzetten en kosten van de afgelopen boekjaren.

Bestemmingsplan: het vigerende bestemmingsplan betreft 'Stadshagen I' en maakt onderdeel uit van het Omgevingsplan Zwolle. Volgens het bestemmingsplan is de huidige bestemming toegestaan.

VRAAGPRIJS

Bedrijfsexploitatie	€ 385.000,=
Huur registergoed (circa)	€ 55.000,=

De bedrijfsexploitatie wordt te koop aangeboden en omvat de bedrijfsinrichting en -inventaris, goodwill, handelsnaam, huurdersbelangen en website. De huurovereenkomst van het registergoed wordt middels een indeplaatsstelling overgenomen. De huurprijs is per jaar en exclusief btw. Het betreft een omzetafhankelijke huur. Een aantal ruimtes van het gehuurde zijn in gezamenlijk gebruik. De servicekosten bedragen circa € 16.000,= per jaar en zijn exclusief btw. Een voorschot met betrekking tot de energielevering is bij de servicekosten inbegrepen.



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, Berjan 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 Derdengelden AWHoreca Makelaars, in geval er sprake is van verkoop van een bedrijfsexploitatie in een gehuurd pand of in alle andere gevallen.
- 10)** Alleen als de koper een bod onder uitdrukkelijk voorbehoud(en) heeft gedaan (en als dit schriftelijk is vastgelegd), kan in de overeenkomst een ontbindende voorwaarde worden opgenomen bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een financiering.
- 11)** Wij kunnen u doorverwijzen naar een onafhankelijke deskundige, die financieringsaanvragen voor horecabedrijven begeleidt. Wilt u doorverwezen worden, stuurt u dan een verzoek per email naar info@awhm.nl of kijk op de site www.awhm.nl
- 12)** AWHoreca Makelaars is onderdeel van de AWHoreca Adviesgroep, een fullservice horeca adviesorganisatie, bestaande uit makelaars, taxateurs en bedrijfsadviseurs. Bij vragen/advies over deze zaken kunt u bij de contactpersoon terecht of kijk op www.awhm.nl. Wij kunnen u bijstaan bij alle onderdelen die u tegenkomt bij de start en/of exploitatie van uw horecaonderneming!

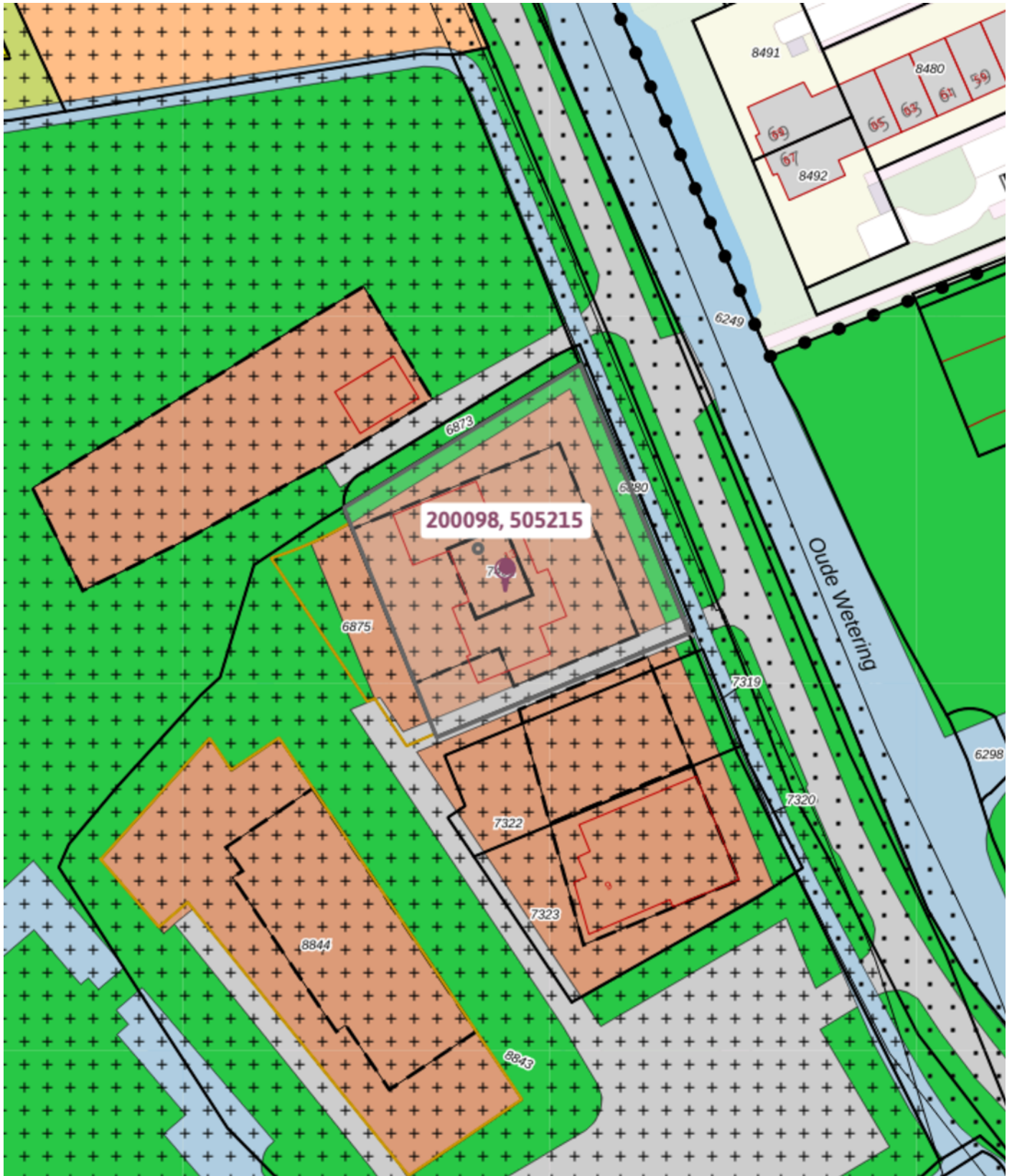
BIJLAGE: PLATTEGROND BEGANE GROND



BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN



BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN



BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

15-08-2025, 16:12

200098, 505215 - Regels op de kaart - Omgevingsloket

Stadshagen I

bestemmingsplan - Gemeente Zwolle

vastgesteld 30-09-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (2) ^



Waarde - Archeologie >



Maatschappelijk >

Bouwvlakken (1) ^



bouwvlak

Maatvoeringen (2) ^

✓ Maximum bouwhoogte (m) (1)



Maximum bouwhoogte (m): 9

✓ Maximum bebouwingspercentage terrein (%) (1)



Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 100

BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

15-08-2025, 16:12

200098, 505215 - Regels op de kaart - Omgevingsloket

artikel 28 Waarde - Archeologie

✓ 28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn;
- b. het behoud van de archeologische monumenten, waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt.

✓ 28.2 Bouwregels

✓ 28.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet anders worden gebouwd ten behoeve van deze bestemmingen dan overeenkomstig de volgende regels, indien door de bouw de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m² zal kunnen worden verstoord:

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport over te leggen waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval de volgende regels worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

✓ 28.2.2 Bouwwerken

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie' worden gebouwd.

✓ 28.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een andere bestemming waardoor een onevenredige afbreuk aan het belang van de archeologische monumentenzorg wordt gedaan.

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

✓ 28.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, welke kunnen leiden tot het verstoren van de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m².

✓ 28.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 28.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

15-08-2025, 16:12

200098, 505215 - Regels op de kaart - Omgevingsloket

✓ 28.4.3 Voorwaarden

De in artikel 28.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de archeologische monumentenzorg op grond waarvan de volgende regels van toepassing zijn:

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport over te leggen waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval de volgende regels worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

15-08-2025, 16:12

200098, 505215 - Regels op de kaart - Omgevingsloket

artikel 12 Maatschappelijk

✓ 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
 - b. bijzondere woonvormen;
- met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen en paden;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;
 - f. geluidwerende voorzieningen;
 - g. openbare nutsvoorzieningen;
 - h. infrastructurele voorzieningen;
 - i. groenvoorzieningen;
 - j. speelvoorzieningen;
 - k. water;
- met de daarbij behorende:

- l. tuinen, erven en terreinen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

✓ 12.2 Bouwregels

✓ 12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' mag de goot-, en bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen en mag het bebouwingspercentage per perceel niet meer dan het aangegeven percentage bedragen.

✓ 12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 - 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
 - 3. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

✓ 12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0193.BP09012-0005/regels?kaartbeeld=transparantie,1,100,kadastral...> 1/2

BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

15-08-2025, 16:12

200098, 505215 - Regels op de kaart - Omgevingsloket

- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- e. de sociale veiligheid;
- f. een goede milieusituatie;
- g. de bescherming van de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

✓ 12.4 Afwijken van de bouwregels

✓ 12.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 12.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - 1. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
- b. het bepaalde in artikel 12.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.

✓ 12.4.2 Voorwaarden

De in artikel 12.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeergelegenheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

✓ 12.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor groothandel, detailhandel of horeca met uitzondering van het gebruik voor ondergeschikte detailhandel of ondergeschikte horeca ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen op de gronden en in de bouwwerken, welke voor deze voorzieningen worden gebruikt;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

"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

Berjan van de Weerd RM RT

bvdweerd@awhm.nl | 06-27870372

AWHoreca Makelaars B.V.

Bisschopswetering 96, 8293 PA Kampen

Tel: (088) 4600 640

info@awhm.nl | www.awhm.nl

