

# KLAASSEN

VASTGOEDMAKELAARDIJ BV

Verkoopbemiddeling  
Aankoopbegeleiding  
Horeca(exploitatie) – advies  
Waardebepaling bedrijven  
Contractbegeleiding  
Taxaties



**Nieuwbouw Frontrunner  
Unieke horeca unit (vanaf ca. 100 m<sup>2</sup>) beschikbaar  
Noviotech campus Nijmegen**

## **Te huur: unieke horecalocatie “Frontrunner” (vanaf ca. 100 m<sup>2</sup> - ca. 212 m<sup>2</sup>) Horeca-unit op de Noviotech Campus te Nijmegen**

**De frontrunner wordt het hart van de Noviotech Campus en de Health & High Tech Community met volop ruimte voor ontmoeting en kennisdeling.**

De horeca unit (vanaf ca. 100 m<sup>2</sup> begane grond, uit te bereiden per ca. 25 m<sup>2</sup> tot ca. 210 m<sup>2</sup> (of gehele begane grond ca. 565 m<sup>2</sup>) is verdeeld over de begane grond en eerste verdieping van dit nieuw te bouwen gebouw op de campus. Deze ruimte is uitermate geschikt voor een koffiecorner, lunchroom, restaurant-café, congres- en vergaderruimte.

### **Algemeen:**

Noviotech Campus is een bedrijvenpark dat is gevestigd op het voormalige bedrijfsterrein van Philips in Nijmegen. De campus ligt naast Station Nijmegen Goffert en kantoorgebouw FiftyTwoDegrees. Noviotech Campus richt zich op bedrijven in de sectoren gezondheidszorg en hightech. De afgelopen 10 jaar heeft Noviotech campus zich ontwikkeld tot een Health & High Tech cluster, waar meer dan 3.500 mensen werken in ongeveer 75 bedrijven.

Met een eigen treinstation en gelegen nabij de uitvalswegen van Nijmegen is de bereikbaarheid uitstekend.

In 2022 is een masterplan ontworpen om in 5, 10 tot 15 jaar het gebied verder te ontwikkelen met een de ambitie om uit te breiden en het groenste, natuur inclusieve en klimaat adaptieve bedrijventerrein van Nederland te worden. Met een zorgvuldige ruimtelijke planning, volop aandacht voor de openbare ruimte, fiets- en wandelpaden en veel groen, wordt Noviotech Campus een plek waar zowel bedrijven als hun werknemers graag zijn.

De campus is onderdeel van Winkelsteeg: een gebied van 200 hectare dat de komende 20 jaar wordt doorontwikkeld tot een aantrekkelijk onderdeel van de stad, met een combinatie van wonen, werken, recreëren en winkelen. De 25 hectare grote campus is hier een integraal onderdeel van.

### **Horeca unit in gebouw Frontrunner:**

De Frontrunner is een gebouw van 4 verdiepingen en is ca. 2.740 m<sup>2</sup> BVO groot. De gehele begane grond (ca. 565 m<sup>2</sup> VVO) of gedeeltes (vanaf ca. 100 m<sup>2</sup> tot 212 m<sup>2</sup>) zijn uitermate geschikt als horecaruimte. Op de andere verdiepingen worden o.a. laboratoria en/of cleanrooms, in combinatie met kantoorruimtes gerealiseerd. Er wordt een externe opslag van ca. 16 m<sup>2</sup> voor de opslag van de afvalcontainers gerealiseerd. De trappenhuisen zijn bereikbaar voor alle gebruikers van het gebouw.

Bij het gebouw is een terras mogelijk/aanwezig aan de voorzijde (aan de groene zone).

De horecaruimte wordt casco-plus ter beschikking gesteld.

De Frontrunner wordt ontwikkeld met zoveel mogelijke circulaire en biobased materialen. Het streven is om het gebouw vrijwel volledig circulair te maken. De gevelbekleding van het gebouw zal bestaan uit biobased materiaal (Resysta) en levend groen. In het levend groen worden meer dan 60 nestkasten voor diverse soorten vogels aangebracht.

Het gebouw heeft een A++++ energielabel, waarbij alle benodigde energie voor het gebouw wordt opgewekt middels ca. 250 zonnepanelen. Het regenwater wordt opgeslagen en gebruikt om de groengevels van water te voorzien.

Als horeca-exploitant van Frontrunner heb je toegang tot de ca. 3.500 mensen (in de toekomst ca. 7.000 mensen) die werken op de Noviotech Campus. Er zijn tevens mogelijkheden voor catering op locatie, in de vergaderruimtes in hetzelfde gebouw of in een van de andere gebouwen op de campus. Bij de vele events en bijeenkomsten welke Noviotech Campus jaarlijks georganiseerd kan, vanzelfsprekend, de samenwerking met de horeca-exploitant gezocht worden.

#### **Opleveringsniveau:**

Omdat de Frontrunner een volledig nieuw te realiseren gebouw is, wordt deze casco opgeleverd aan de huurders. Afhankelijk van de behoefte zijn de voorzieningen opgenomen in de ontwikkeling.

De installaties (bijvoorbeeld luchtbehandelingskasten) zijn voorbereid op horeca op de begane grond.

Iedere verdieping heeft een eigen (gedeelde) toiletgroep en de mogelijkheid voor een pantry. Concreet houdt dit in dat de wanden behangklaar zijn en de vloeren stoffeerklaar. De begane grond heeft geen systeemplafond. Op de zonbelaste gevels (oost, zuid en west) zijn buiten screens aangebracht.

De vloeren hebben een draagkracht van 750kg/m<sup>2</sup>.

#### **Installaties:**

- Het warmtapwater voor de keuken zal gerealiseerd worden door een elektrische boiler. De capaciteit van deze boiler kan pas bepaald worden zodra de definitieve inrichting van de keuken vastgesteld is. Voor het DO is een close-up boiler van 80 liter opgenomen.
- In het ontwerp zijn vloerputten opgenomen met een roestvaststaal rooster bevestigd met inbusbouten.
- Vetvangput: capaciteit wordt op bepaald op basis van de behoefte.
- Afzuigstelsel keuken AV001
  - ten behoeve van ruimten : keuken
  - warmteterugwinning : geen
  - soort systeem : Variabel instelbaar

De afwerking en inrichting van de verdieping is voor rekening van de huurder. Bij interesse kunnen ER uitgebreide bouwkundige en installatietechnische specificaties toegezonden worden. Ook kan er ondersteuning gegeven worden bij het maken van het interieurontwerp, installatietechnische ontwerp en de realisatie van het inbouwpakket voor uw verdieping.

**Huurprijs:**

De huurprijs bedraagt:

- voor horeca/congresruimte begane grond € 175,- per m<sup>2</sup> VVO per jaar, excl. BTW, vanaf ca. 125 m<sup>2</sup> VVO;
- voor externe opslag (containerruimte): € 100,- per m<sup>2</sup> VVO per jaar, excl. BTW, voor circa 16 m<sup>2</sup> VVO.
- voor parkeren: € 400,- per parkeerplaats per jaar. Afhankelijk van het aantal m<sup>2</sup> zijn er 1 of meerdere p.p. beschikbaar.

**Servicekosten:**

De huurder is aan verhuurder servicekosten verschuldigd voor:

- Servicekosten (voorschot): € 36,99 per m<sup>2</sup> VVO excl. energie.
- Servicekosten energie en water (voorschot): € 79,59 per m<sup>2</sup> VVO o.b.v. € 0,75/kWh voor elektra (prijspeil januari 2023).

Bij serieuze interesse wordt er verdere een onderbouwing van de servicekosten en energiekosten verstrekt.

Servicekosten worden aferekend op basis van nacalculatie van werkelijk gemaakte kosten.

**Aanvaarding:**

De Frontrunner wordt gerealiseerd in 2024, waarbij oplevering verwacht wordt in 2024. De ruimte is na oplevering beschikbaar om het inbouwpakket in te bouwen.

**Huurovereenkomst:**

De op te stellen huurovereenkomst is conform de overeenkomst die door de Raad voor Onroerende Zaken in 2022 is vastgesteld en zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) met de bijbehorende algemene bepalingen, aangevuld met horeca specifieke bepalingen.

**Huurtermijn:**

Standaard wordt uitgegaan van een 10+5 jarige huurovereenkomst.

**Huurbetaling:**

Per maand vooruit.

**Waarborgsom:**

De waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 3 maanden huurverplichting vermeerderd met BTW dient afgegeven c.q. gestort te worden na ondertekening van de huurovereenkomst.

**Bereikbaarheid:**

Uitstekende bereikbaarheid. Gelegen nabij de uitvalswegen van Nijmegen en een eigen treinstation bij de campus.

**Energie-label:**

Het totale pand heeft een A++++ label.

**Campus:**

Bedrijven op Noviotech Campus zijn actief in Health en/of High Tech. Meer specifiek houden zij zich bezig met Semiconductors, Radio Frequency, Chip Integration, Biotechnology, Digital Health en Medical Technology. Daarnaast zien we groeikansen op de thema's Data Science, Smart Materials en Photonics. We ondersteunen deze bedrijven onder andere met Equipment & Facilities, Labs & Clearrooms en Work Spaces.

De afgelopen jaar heeft zich hier een unieke combinatie van Health-bedrijven gevestigd, die deels ook weer samenwerken met de op de campus gevestigde High Tech-bedrijven. Juist deze crossovers maken Noviotech Campus uniek. Op het gebied van High Tech is het allemaal begonnen met NXP, en de bedrijven die hier als spinoff uit voort zijn gekomen. In de loop der jaren hebben ook diverse andere bedrijven zich hier gevestigd.

Vanuit de campus wordt samengewerkt met onder andere Radboud Universiteit, Radboudumc, de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen en ROC Nijmegen, om bedrijfsleven en onderwijs beter op elkaar aan te laten sluiten. Vanaf dit jaar wordt er bovendien gewerkt aan een special gebouw op de campus waarin bovengenoemde onderwijsinstellen met bijvoorbeeld projectonderwijs en onderzoeksfaciliteiten een plek krijgen.

Momenteel zijn alle ruimtes op de campus verhuurd. De bestaande bedrijven willen echter doorgroeien, en er zijn diverse bedrijven die graag naar de campus verhuizen. Om die reden heeft Noviotech Campus een ambitieus groeiplan in ontwikkeling, dat vanaf dit jaar geïmplementeerd wordt. Het complete plan omvat een groei van 150.000 m<sup>2</sup> BVO. Dit is een verdubbeling ten opzichte van het huidige aantal vierkante meters.

Noviotech Campus wordt een levendige plek, waar voor alle bedrijven op de campus en hun werknemers veel activiteiten worden georganiseerd. Deze activiteiten maken onderdeel uit van het Community Programma. De drie hoofdlijnen hierin zijn 1) Evenementen & Ontmoeten, 2) Kennis en Ontwikkeling en 3) Service & Experience.

In de laatste lijn is onlangs de Noviotech App gelanceerd, waar wekelijks nieuwe berichten zijn te lezen over Health & High Tech in Nijmegen en omstreken. Daarnaast biedt de app een overzicht van alle (kennis)events die op het gebied van Health & High Tech in de regio worden georganiseerd, en ontwikkelt de app zich de komende tijd tot een platform waar bedrijven en talent aan elkaar worden gekoppeld. Alle partijen die op de campus werken zijn automatisch onderdeel van de Noviotech Community en kunnen gebruikmaken van alle voordelen die dit biedt voor het bedrijf en de medewerkers.

**Bestemming:**

Het bestemmingsplan van gemeente Nijmegen, Nijmegen-Goffert-Windsteeg 4, geven aan dat de bestemming is "Gemengd".

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor: o.a.:

tot maximaal 1.500m<sup>2</sup> voor horeca (met bijbehorende terrassen) ten dienste van de campus voor zover deze voorkomen in categorie 1a, 1b en 2a van de Staat van horeca-activiteiten (model Nijmegen) met een maximale oppervlakte van 750m<sup>2</sup> per horecabedrijf;

Categorie 1: lichte horeca, bedrijven die beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Onder lichte horeca wordt geen detailhandel en/of ondersteunende horeca verstaan. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Lichte horeca

- automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, ijssalon, koffiebar, lunchroom, snackbar, tearoom.

1b. Overige lichte horeca

- bistro, grillroom, restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice).

Categorie 2: middelzware horeca, bedrijven die aanzienlijke hinder kunnen veroorzaken voor omwonenden. Deze hinder kan onder andere bestaan uit openingstijden 's nachts en/of verkeersaantrekkende werking. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

2a. Middelzware horeca

- bar, bierhuis, café, proeflokaal

De voorkeur van de verhuurder gaat uit naar een ondernemer welke past binnen de campus waarbij gezondheid, duurzaamheid en een inspireerde omgeving voorop staan.

Zie ruimtelijkeplannen.nl voor het totale bestemmingsplan.

**Overige:**

- Indexering: Op basis van CPI.
- BTW: Alle genoemde bedragen zijn excl. BTW. Partijen komen overeen dat Verhuurder omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
- WWFT: Op basis van de WWFT zijn wij gehouden om een onderzoek in te stellen naar uw identiteit en/of de identiteit van de UBO van uw organisatie.

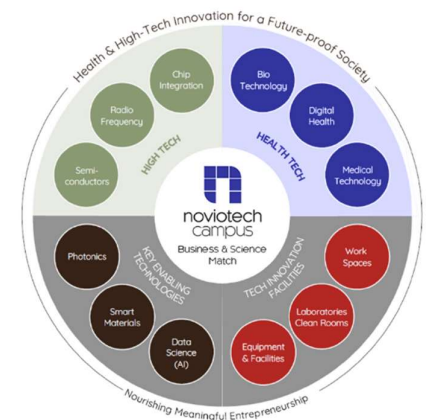
**Gunning:**

Verhuurder behoudt zich het recht van gunning.

**Voor meer informatie:**

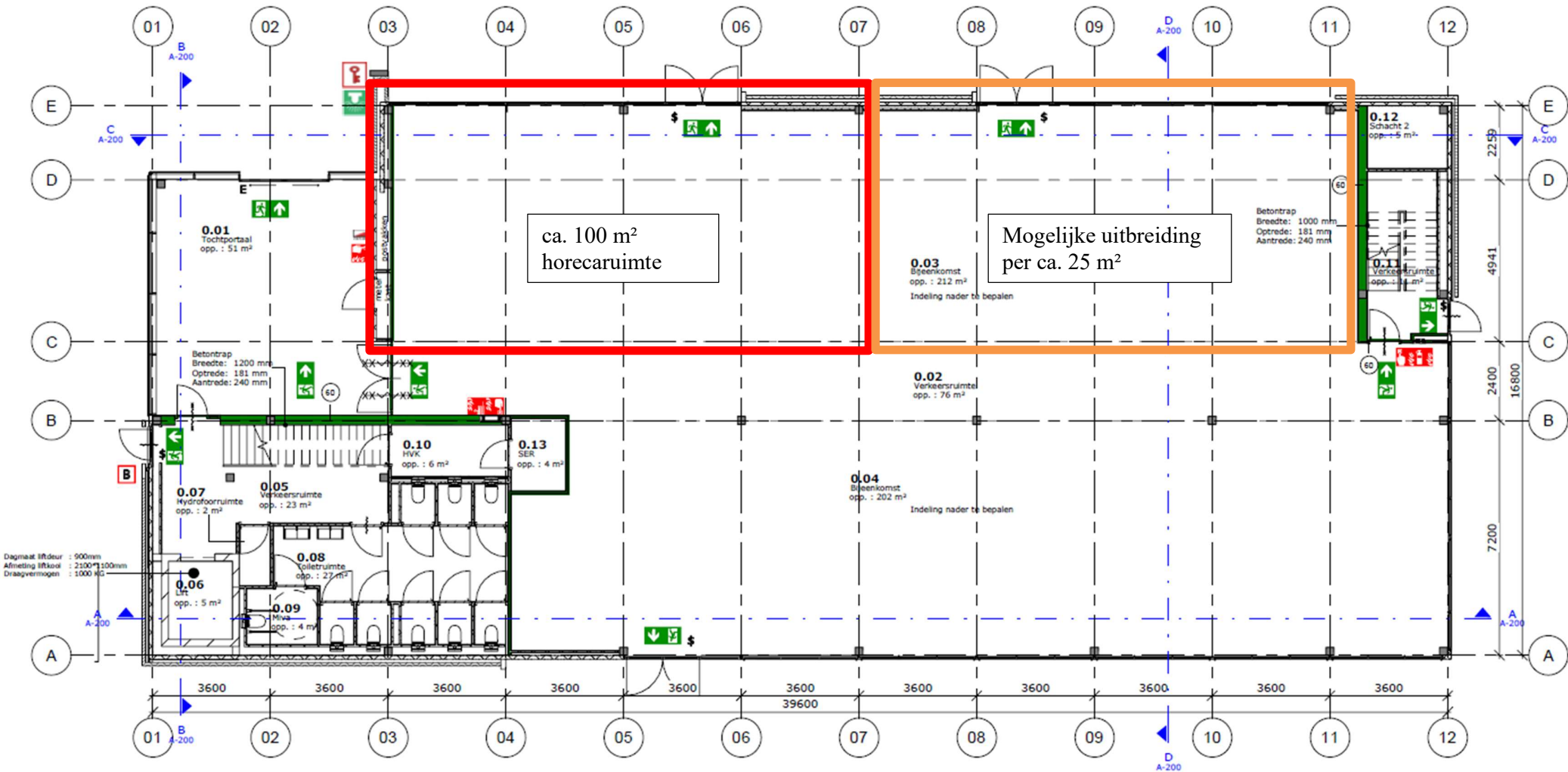
Bedrijfsmakelaar Marije Brinkman 06-23087677 of [m.brinkman@klaassenbv.nl](mailto:m.brinkman@klaassenbv.nl)

Meer info over Noviotech Campus: <https://noviotechcampus.com>



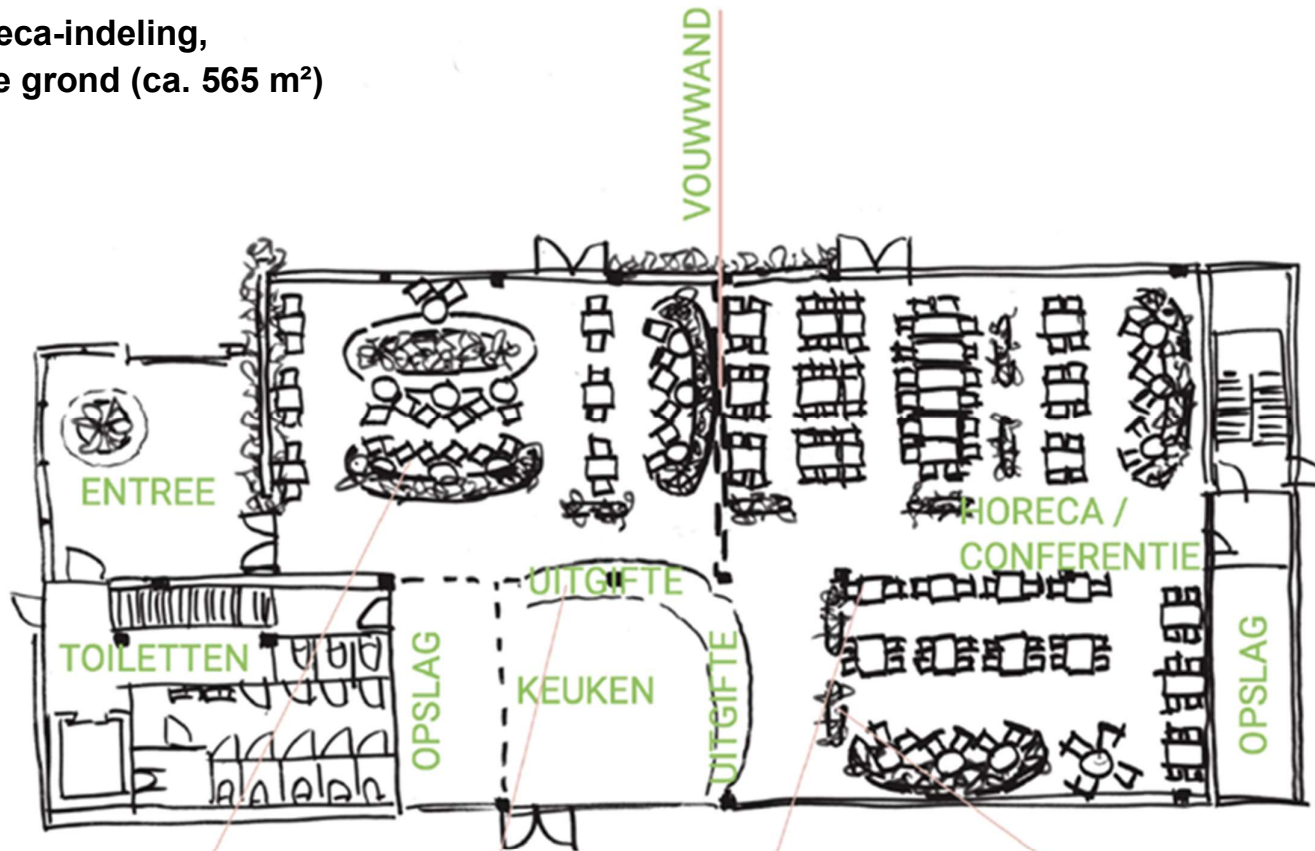


**Plattegrond begane grond:**





**Mogelijke horeca-indeling,  
 gehele begane grond (ca. 565 m<sup>2</sup>)**



Zitmeubels



Keuken  
 uitgifte  
 2 zijden toegankelijk  
 ook wanneer conferenties



Hoog zitten  
 afwisselen met lage zitjes



Conferentie ruimte  
 Meubilair flexibel  
 deels opbergen



Planten buiten/ binnen  
 verrijdbaar - privacy

**Noviotech Campus. Met links NXP en rechts het kenmerkende 52Nijmegen-gebouw.**



Beeld uit het masterplan van MVRDV.



**Beeld uit het masterplan van MVRDV.**

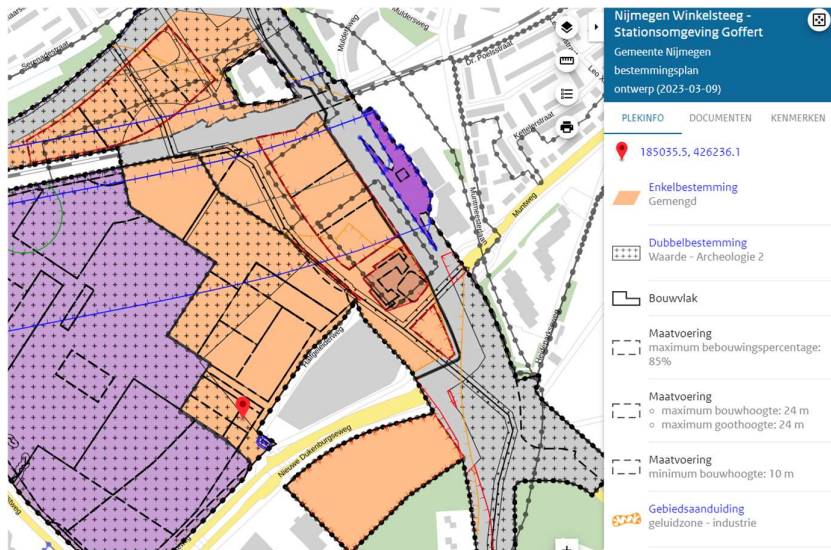


## Locatie van Fronrunner:

Op de onderstaande afbeeldingen is links de positie van De Fronrunner te zien in de bestaande situatie. Deze situatie zal de eerste jaren zo blijven, omdat de gebiedsontwikkeling en de uitbreiding van de campus allereerst in het stationsgebied plaatsvindt. Op de rechter afbeelding is te zien hoe De Fronrunner wordt opgenomen in het nieuwe Masterplan, waarbij het gebouw een prominente plek heeft direct ten noorden van het toekomstige hoofdgebouw, dat in donkergeel is weergegeven:



**Ontwerp bestemmingsplan** Zie [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) voor het volledige bestemmingsplan. Onderstaand is een beknopt overzicht:



## Artikel 5 Gemengd

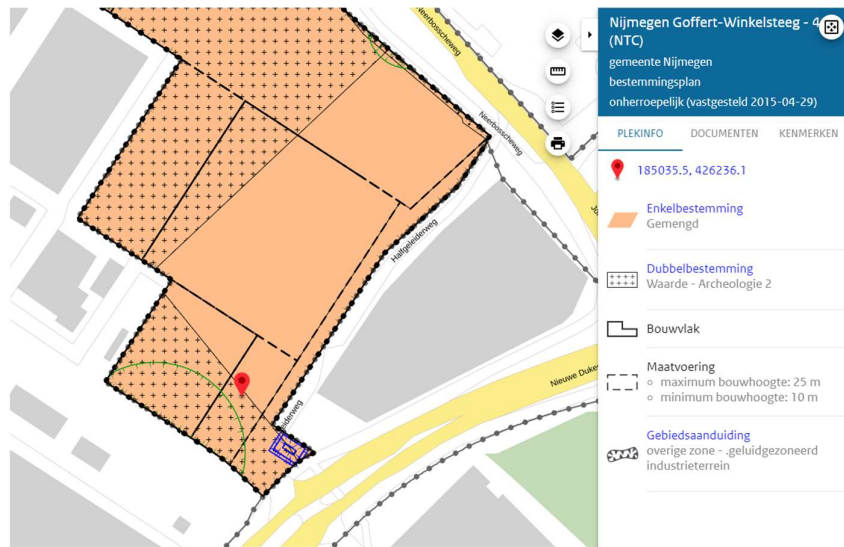
De regels behorende bij de bestemming 'Gemengd', als opgenomen in artikel 11 van het bestemmingsplan "Nijmegen Goffert-Winkelsteeg 2017" (NL.IMRO.0268.BPa12000-VG01) zijn onverminderd van toepassing voor de gronden met de bestemming '[Gemengd](#)' in voorliggend bestemmingsplan, met dien verstande dat de regels van het bestemmingsplan "Nijmegen Goffert-Winkelsteeg 2017" worden gewijzigd dan wel aangevuld als hierna beschreven.

*Link naar regels bestemming Gemengd in bestemmingsplan "Nijmegen Goffert-Winkelsteeg 2017":* [https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0268.BPa12000-VG01/r\\_NL.IMRO.0268.BPa120\\_00-VG0\\_1.html#\\_11\\_Gemengd](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0268.BPa12000-VG01/r_NL.IMRO.0268.BPa120_00-VG0_1.html#_11_Gemengd)

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

1. In artikel 11.1 (Bestemmingsomschrijving) wordt sub a gewijzigd in: 'bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in de bij deze regels behorende Bijlage 2 Lijst van bedrijvigheid Novio Tech Campus uit de milieucategorieën 1 t/m 3.1, uitsluitend voor zover het betreft bedrijfsactiviteiten behorende tot de life science & health- en/of de high tech sector, met bijbehorende voorzieningen zoals technische installaties en proefopstellingen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2', waar voornoemde activiteiten slechts zijn toegestaan tot en met milieucategorie 2';

## Vigerend bestemmingsplan:



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Gemengd

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten (model Nijmegen) uit de milieucategorie 1 t/m 4.2, uitsluitend voor zover het betreft bedrijfsactiviteiten behorende tot de life science & health- en/of de high tech sector, met bijbehorende voorzieningen zoals technische installaties en proefopstellingen;
- b. nieuwe BEVI-bedrijven zijn niet toegestaan;
- c. synergiebedrijvigheid, met bijbehorende voorzieningen zoals technische installaties en proefopstellingen;
- d. tot maximaal 50% van het bouwvlak voor onderwijs- en onderzoeksinstellingen in de life science & health- of high tech sector, met bijbehorende voorzieningen zoals technische installaties en proefopstellingen;
- e. tot maximaal 10% van het bouwvlak voor detailhandel ten dienste van de campus met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup> per detailhandelszaak;

- f. tot maximaal 10% van het bouwvlak voor dienstverlening ten dienste van de campus met een maximale oppervlakte van 100m<sup>2</sup> per dienstverleningsbedrijf;
- g. tot maximaal 1.500m<sup>2</sup> voor horeca (met bijbehorende terrassen) ten dienste van de campus voor zover deze voorkomen in categorie 1a, 1b en 2a van de Staat van horeca-activiteiten (model Nijmegen) met een maximale oppervlakte van 750m<sup>2</sup> per horecabedrijf;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' tevens voor voorzieningen van algemeen nut.
- i. ondergeschikte detailhandel;
- j. ondergeschikte kantoren;
- k. opslag en uitstalling, met dien verstande dat de opslag en uitstalling van goederen vanaf de openbare weg aan het zicht onttrokken dient te zijn.
- l. ontsluitingswegen;
- m. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
- n. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

## **Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten (model Nijmegen)**

### **Hoofdstuk 1 Staat van horeca-activiteiten**

#### Categorie 1: lichte horeca

Bedrijven die beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Onder lichte horeca wordt geen detailhandel en/of ondersteunende horeca verstaan. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

##### 1a. Lichte horeca

- automatiek;
- broodjeszaak (bijv. Subway);
- cafetaria;
- croissanterie;
- ijssalon;
- koffiebar;
- lunchroom;
- snackbar;
- tearoom.

##### 1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- grillroom;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice).



#### Categorie 2: middelzware horeca

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

##### 2a. Middelzware horeca

- bar;
- bierhuis;
- café;
- proeflokaal.

##### 2b. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizzeria, chinees, McDrive).

#### Categorie 3: zware horeca

Bedrijven die grote hinder veroorzaken voor omwonenden. Deze hinder bestaat onder andere uit een combinatie van openingstijden 's nachts en verkeersaantrekkende werking:

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

### Hoofdstuk 2 Toelichting op Staat van horeca-activiteiten

#### Milieuzonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door "gewone" (niet agrarische) bedrijven. Bij het opstellen van de in de regels opgenomen Staat van horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast. Het vestigen van horecabedrijven middels een bestemmingsplan is ruimtelijk relevant om vormen van hinder te voorkomen. Verdere regulering van individuele bedrijven vindt plaats middels de Wet milieubeheer en de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) welke mogelijkheden biedt om vormen van hinder te voorkomen. De milieuzonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten met name op de volgende vormen van hinder:

- geluid;
- geur;
- verkeer.

Analoog aan de regeling voor "gewone" bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. In het Bestemmingsplan vindt de verdere ruimtelijke afweging per locatie plaats.

#### Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringslijst uit de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering" een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden. Het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.
- Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (onderverdeeld in subcategorieën):

#### Categorie 1: lichte horeca

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend zijn (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:

- horeca die qua ruimtelijke uitstraling vergelijkbaar is met detailhandel, zoals: cafetaria, ijssalon, lunchroom en dergelijke. Met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
- overige lichte horeca, zoals restaurants.

#### Categorie 2: middelzware horeca

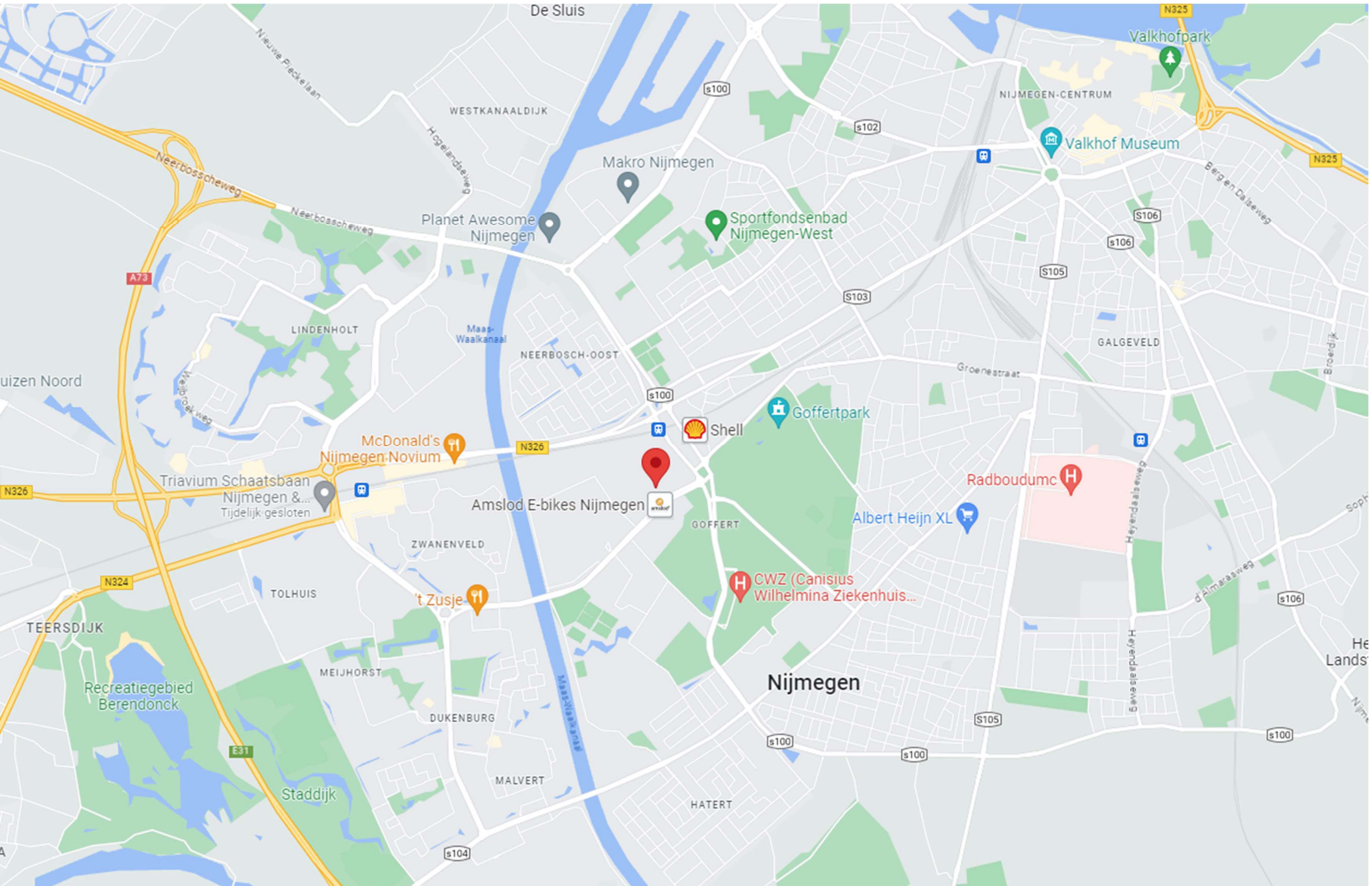
Bedrijven die aanzienlijke hinder kunnen veroorzaken voor omwonenden door enerzijds de openingstijden (ook 's nachts) en/of de grote verkeersaantrekkende werking:

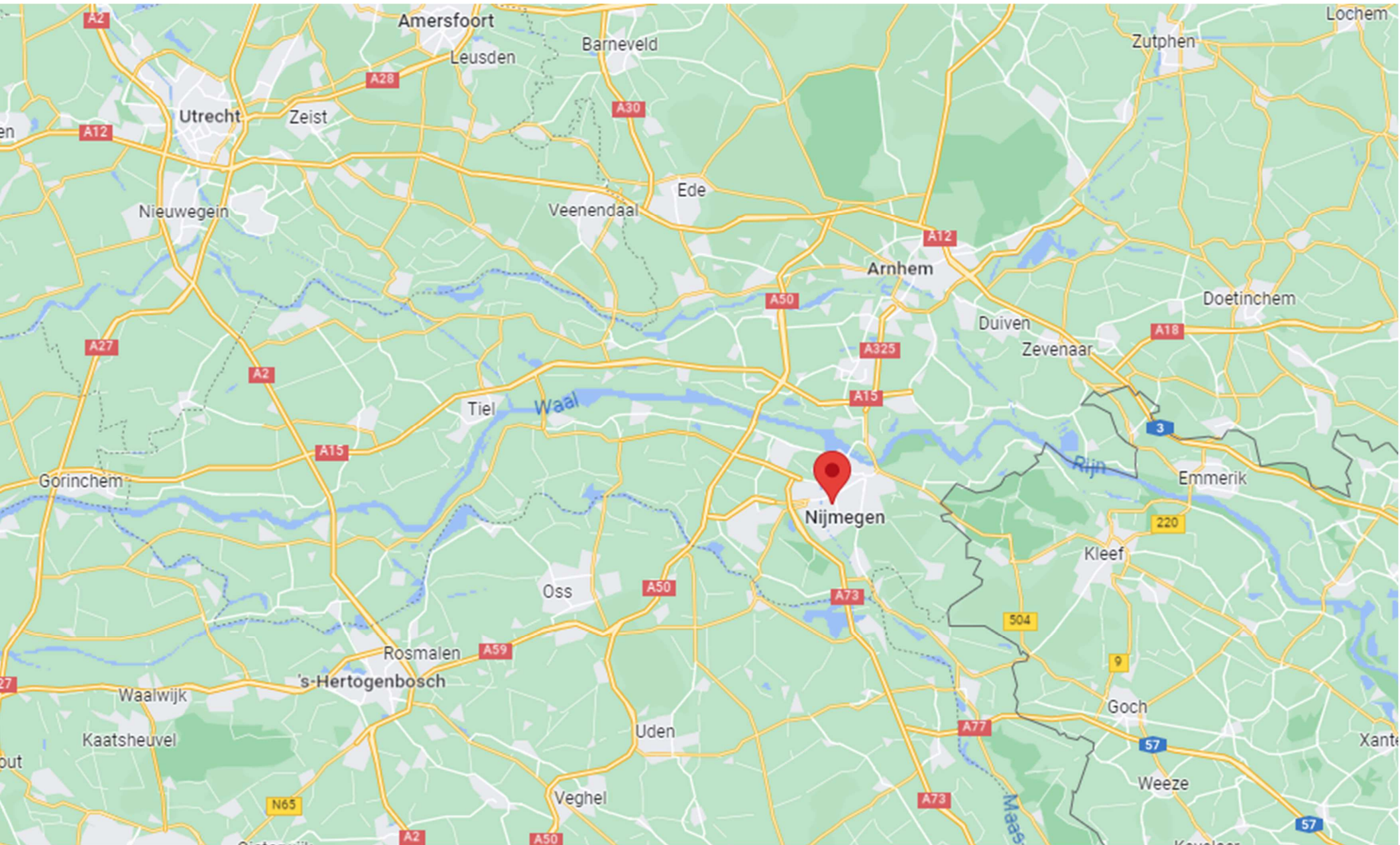
- cafés, bars, e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals centrumgebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen;
- bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: restaurants met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizzeria, chinees, McDrive).



### Categorie 3: zware horeca

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts zijn geopend en tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en hetgeen grote hinder voor de omgeving met zich mee kan brengen, zoals: dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.





#### Disclaimer & contactinformatie

Alle door ons en/of door de eigenaar verstrekte schriftelijke informatie is strikt vertrouwelijk en dient op eerste verzoek te worden geretourneerd. Er heeft door de adviseur geen controle plaatsgevonden op juistheid van de gegevens. Aan de in deze aanbieding vermelde maten kunnen geen rechten worden ontleend. Niets uit deze aanbieding mag op welke wijze dan ook worden vermenigvuldigd en/of gekopieerd dan na schriftelijke toestemming van de adviseur.

De informatie wordt vertrekt onder het voorbehoud van gunning en goedkeuring door de verkoper.

Wij willen u vriendelijk verzoeken geen contact op te nemen met de eigenaar/ondernemers, het personeel, de accountant, leveranciers, brouwerijen en/of derden die in relatie staan tot de eigenaar/ondernemers.

U kunt direct contact opnemen met de betreffende makelaar om een bezichtiging in te plannen of nadere informatie aan te vragen. Alle mondelinge en schriftelijke communicatie dient uitsluitend te verlopen via:

#### Klaassen Vastgoedmakelaardij BV

Marije Brinkman  
Wiekenweg 56B  
3815 KL Amersfoort



Telefoon | 06 -23087677 | 033-2581330  
E-mail | [m.brinkman@klaassenbv.nl](mailto:m.brinkman@klaassenbv.nl)

De Klaassen groep bestaat uit Klaassen Horecamakelaardij, Klaassen Vastgoedmakelaardij, Klaassen advies en Klaassen Taxaties. Binnen Klaassen zijn makelaars, taxateurs, adviseurs, en specialisten werkzaam in een specifieke regio met ieder hun eigen kennis en ervaring in de betreffende regio. Klaassen is opgericht in 1991 en actief in 21 verschillende regio's in Nederland, verdeeld over 4 kantoren in Amersfoort, Rosmalen, Rotterdam en Amsterdam.

Klaassen Vastgoedmakelaardij is lid van o.a. NVM Business, vastgoedcert. en NRVV.

---

Wiekenweg 56B | 3815 KL Amersfoort | 033-258 13 30 | [www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl) |

Altijd een Klaassen bedrijfsadviseur,  
makelaar en taxateur bij u in de buurt.

Kijk op [www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl)  
voor meer informatie.

