Gemeente Etten - Leur

t.a.v. Wethouder F. Vrolijk

Postbus 10100

4870 GA Etten-Leur

Etten-Leur, 27 november 2020

Geachte heer Vrolijk,

Naar aanleiding van ons gesprek enige tijd geleden hebben wij als MEG Vastgoed Holding BV en Enterstone Real Estate gekeken naar de mogelijkheden voor horeca exploitatie in het Kerkgebouw Markt 6 te Etten-Leur.

Hieruit bleek na uitvoerig onderzoek en berekeningen met onze architect dat het niet mogelijk is om een horecabedrijf op te starten cq te exploiteren op die locatie. De investering om het geschikt te maken voor exploitatie wordt geschat op 950.000 euro. Er zijn geen ramen aanwezig, geen toiletgroepen, er is geen ruimte voor een volwaardige keuken en het aansluiten van aan- en afvoerkanalen zijn niet uitvoerbaar ivm de rijksmonumentstatus. Om deze reden zal een terras hoogstwaarschijnlijk ook niet mogelijk zijn. Daar komt ook nog bij dat de kerk nog niet is aangekocht en de aankoopprijs nog onbekend is.

Zowel MEG Vastgoed als Enterstone Real Estate hebben ruime ervaring met het investeren en verhuren van horecabedrijven. Wij hebben met diverse partijen gesproken over deze locatie w.o. Meyer Beheer en diverse brouwerijen. Ook zij zijn van mening dat de te maken kosten niet in verhouding staan tot de te verwachten opbrengsten.

Wij verwijzen u in bijlage naar de gemaakte quick scan gemaakt door architect Wim de Bruin te Rotterdam.

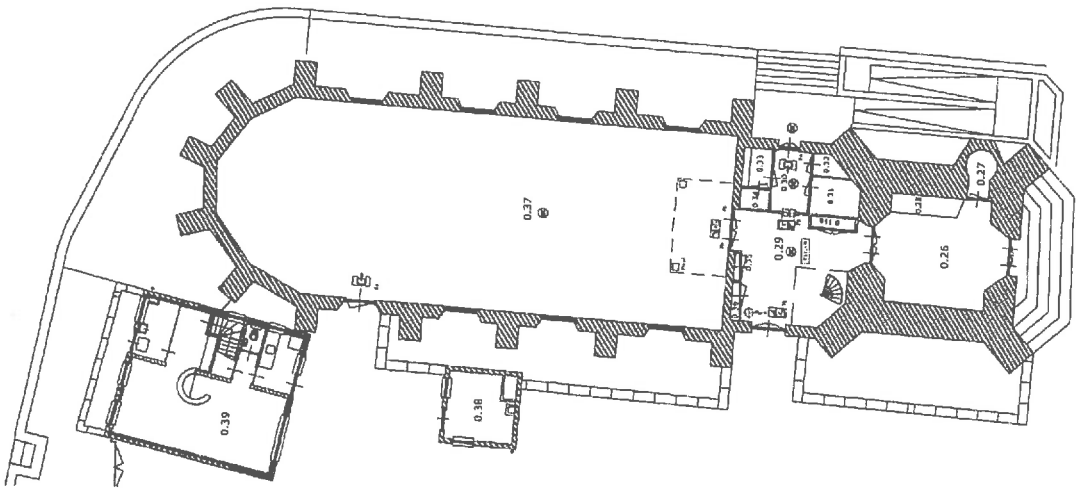
Uiteraard willen wij u bedanken voor de geboden kans.

Met vriendelijke groeten,

Dhr. Adri Bax

Quickscan Kerkgebouw Markt 6 – Etten-Leur

Ongeschikt voor Horeca



Oppervlak kerkzaal 200 m2 GBO

Capaciteit vluchtroutes: ca. 221 personen

1. **Bestemmingsplan sluit horeca expliciet uit.**

16.3 Specifieke gebruiksregels

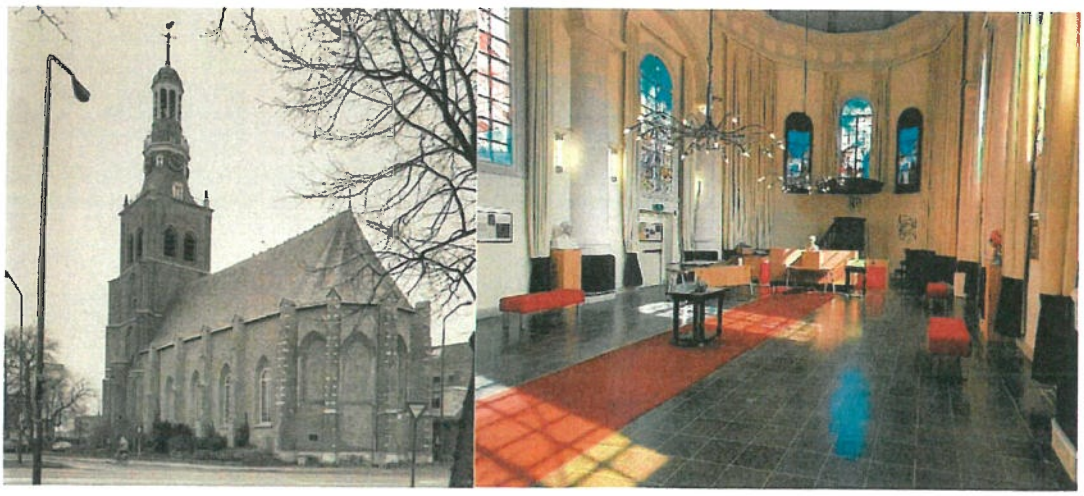
16.3.1 Gebruiksverbod

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, wordt in ieder geval gerekend:

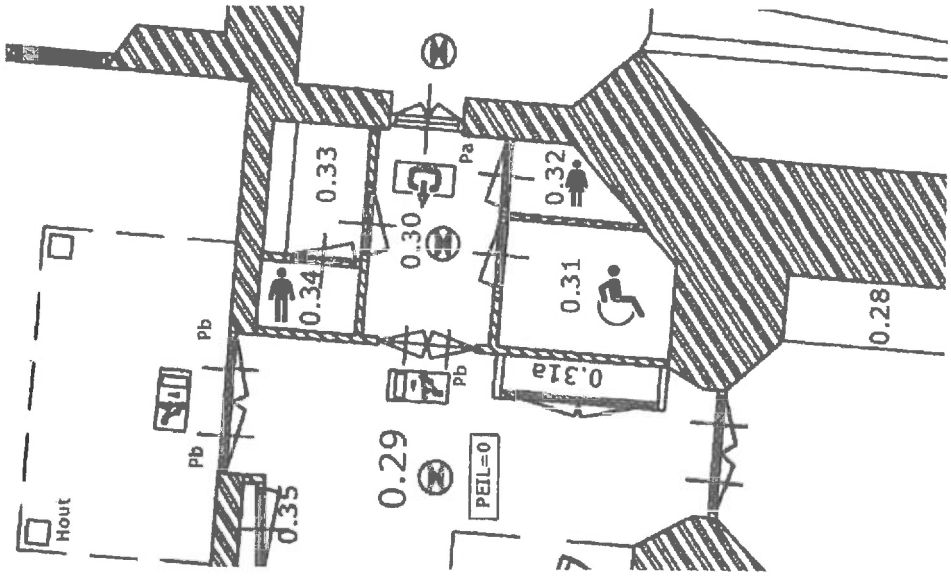
a. zelfstandige detailhandel;

b. zelfstandige horeca.

2. **Gebouw is een rijksmonument, verbouwen naar Horeca wordt een grote uitdaging.**



3. In de huidige situatie is geen volwaardige toiletgroep aanwezig. Het damestoilet komt direct in het entreegebied uit. Uitbreiden cq. aanpassing is zeer kostbaar.



4. De ruimte biedt geen mogelijkheid voor een volwaardige horecakeuken. Inbouw van een keuken is zeer ingewikkeld en kostbaar.

5. Aan- en afvoerenkanalen voor ventilatie en kookluchten zijn niet uitvoerbaar vanwege de rijksmonumentstatus.

6. Voor het verkrijgen van een Horeca vergunning dient de zaal te voldoen aan een luchtverversingscapaciteit van minimaal 3,8 dm3/s/m2 (eis Drank en Horecawet). Aangenomen wordt dat de huidige situatie voldoet aan het bouwbesluit, niveau bestaande bouw: 2,12 dm3/s/persoon. Bij een gelijkblijvende bezetting zal de ventilatiecapaciteit fors moeten worden uitgebreid. Dit zal zeer kostbaar en ingewikkeld zijn.

7. Het bovenstaande in ogenschouw nemend zullen de verbouwingskosten van het kerkgebouw naar een horeca zeer hoog oplopen. Dit staat niet in verhouding tot de opbrengsten die op deze locatie te verwachten zijn. Een transformatie naar horeca is daarmee geen haalbaar scenario.

8. Een terrasuitstalling met tafels en parasols zal op gemeentelijke weerstand stuiten vanwege het monumentale aangezicht van het kerkgebouw.