



TE HUUR

WINKELRUIMTE

Nieuwe Markt 19, Borne
Vragen? Bel Rob Temmink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan, een representatieve winkelruimte op een absolute A-locatie in het kernwinkelapparaat van Borne aan de Nieuwe Markt 19. De winkel kent een breed front en is gunstig gelegen op de hoek van de Nieuwe Markt en het Rheineplein/Marktplein.

Elke woensdagochtend is er weekmarkt en op vrijdag en zaterdag de minimarkt, welke beiden direct naast de onderhavige winkelruimte worden gehouden. Zowel de weekmarkt als de minimarkt vormen een echte publiekstrekker voor Borne en omliggende gemeenten.

Direct nabij zijn gelegen Kruidvat, Albert Heijn, HEMA, Schuurman Schoenen en Bakkerij Van Otten. Parkeren in het centrum van Borne is gratis, wel is een blauwe zone van kracht.

In 2019 zijn de gevels en puien van deze en naastgelegen winkels volledig vervangen en gemoderniseerd. Ook is de openbare ruimte vernieuwd en verfraaid.

Bestemmingsplan

"Algemene Herziening Borne, Hertme, Zenderen" met als enkelbestemming 'Centrum-1'. Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen wij u naar de website: omgevingswet.nl/regelopdekaart/zoeken/locatie.

Kadastraal

Gemeente	Borne
Sectie	I
Nummer	2335 A12

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 199 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Winkelruimte	ca. 199 m ²
Totaal		ca. 199 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door verhurend makelaar uit een kopie bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.



OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt casco verhuurd, echter opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

- Pantry
- Toilet
- Systeemplafond met verlichtingsarmaturen
- Tegelvloer



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 42.500,- per jaar, te vermeerderen met btw.

Huurtermijn

5 jaar.

Verlengingstermijn

Met aansluitende periode van telkens 5 jaar.

Opzegtermijn

12 maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

BTW

Er is sprake van een verhuur met btw. Indien huurder niet voldoet aan de fiscale 90% btw-norm zal er een btw-ervangende opslag worden berekend.

Zekerheidsstelling

Doorlopende bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur inclusief eventuele servicekosten en inclusief btw.

Indexering

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI - Alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huurprijs zal nimmer minder bedragen dan de huurprijs van het voorafgaande jaar.



LOCATIE

Bereikbaarheid

Het object is, gezien haar centrale ligging, uitstekend te bereiken met zowel eigen als openbaar vervoer. De Rijksweg A1 ligt op slechts enkele rijminuten en het trein- en busstation is op circa 10 minuten loopafstand gelegen.

Omgevingsfactoren

De onderhavige winkelruimte is gelegen op A-locatie in het centrum van Borne aan de Nieuwe Markt.

In dezelfde winkelstraat zijn thans gevestigd de Lidl en een aantal andere bekende ketens zoals Hema, Tuunte Fashion, Hans Anders, Kruidvat en Schuurman Schoenen.

Naast een aantal nationaal bekende ketens staat Borne bekend om haar diverse aanbod van lokale en regionale winkelbedrijven, denk aan winkels als Leurink, Hesselink en Morselt. Deze unieke combinatie van zowel landelijke als lokale winkels trekt publiek uit de gehele regio. Door onder andere deze regionale aantrekkingskracht, kent Borne thans een laag leegstandspercentage.

Parkeren

In de omgeving is meer dan voldoende parkeergelegenheid. Er kan in het centrum gratis geparkeerd worden. Er is een "blauwe zone" van kracht.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding in overleg.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

Informatie

Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie u zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft u een juist beeld.







OVER ONS

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars heeft binnen haar vakgebied op een breed terrein veel kennis en ervaring opgebouwd en is diep geworteld in deze regio.

Wij streven ernaar een full-service kantoor te zijn. Hierdoor zijn wij in staat op alle facetten van de vastgoedsector onze opdrachtgevers van dienst te zijn. Voor ieder onderdeel staat ons kantoor garant voor een hoge mate van knowhow.

Het kantoor kenmerkt zich door een gezonde agressieve commerciële aanpak. Door de specialistische werkwijze en de directe betrokkenheid van de directieleden werkt men zeer resultaatgericht. Het kantoor positioneert zich in het hogere segment van de zakelijke vastgoedmarkt. Creativiteit, inventiviteit, betrouwbaarheid, deskundigheid en rendement per m² zijn kernbegrippen.



Rob Temmink
053 485 22 44

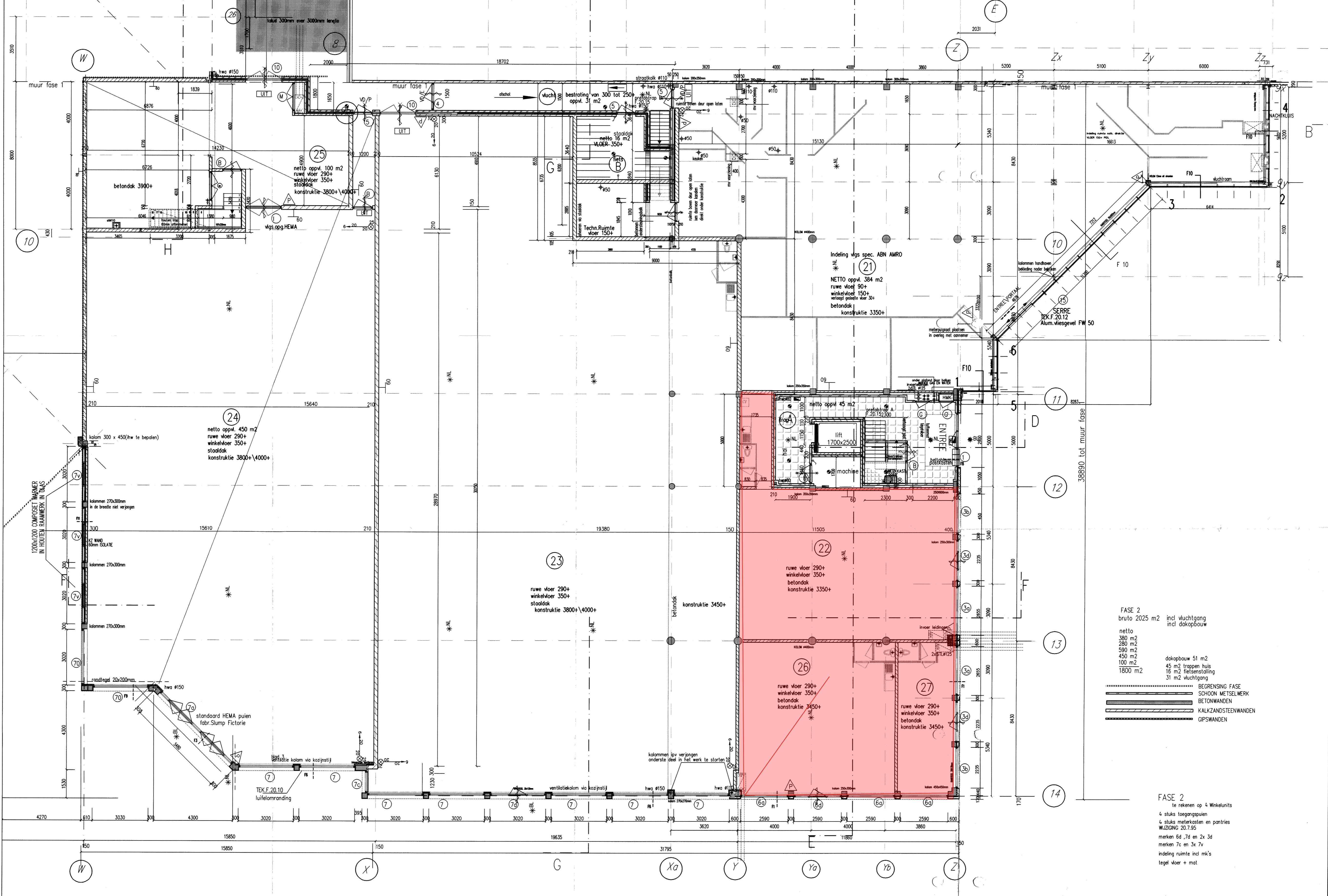


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN



FASE 2
bruto 2025 m² incl vluchtgang
incl dakopbouw

netto	380 m ²
	280 m ²
	590 m ²
	450 m ²
	100 m ²
	1800 m ²

dakopbouw 51 m²
45 m² trappen huis
16 m² fietsstalling
31 m² vluchtgang

--- BEGRENSSING FASE
--- SCHOON METSELWERK
--- BETONWANDEN
--- KALKZANDSTEENWANDEN
--- GIPSWANDEN

FASE 2
te rekenen op 4 Winkelunits
4 stuks toegangspuien
4 stuks meterkasten en pantries
WUZIGING 20.7.95
merken 6d, 7d en 2x 3d
merken 7c en 3x 7v
indeling ruimte incl mk's
tegel vloer + mat

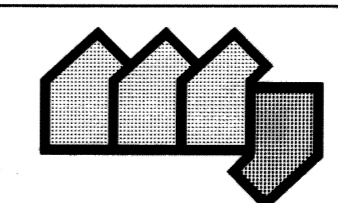
afkorting	VERKLARING
CV	CENTRALE VERWARMING
SL	STANDELEIDING
MK	METERKAST
mv	MECHANISCHE VENTILATIE
AR	AANRECHT
WC	TOILET
BD	BAD
DO	DOUCHE
WT	WASTAFEL
Hwb	HANDWASBAKJE
KK	KOELKAST
WM	WASMACHINE
SB	SCHROBPUTJE
WK	WERKAST
hwo	HEMELWATERAFVOER
od	ONTSORPINGSKUNSEL
ontl	ONTLICHTING
rvn	RISICOVENTILATIE

architektenburo de jonge b.v.
Burgemeester Jansenstraat 19 4431BK 's-Gravenpolder Telefoon:01103-1610 Telefax:01103-1851

Onderwerp: **PLAN VOOR DE BOUW VAN WINKELS EN 42 APPARTEMENTEN IN CENTRUM BORNE** **DEFINITIEF**
begane grond fase 2

Opdrachtgever: **BC BORNE**

Get:	19.8.93	Werk:	76012	Blad:	
Gew:	1.11.94 20.12.95 2.95 29.3.95 20.7.95	Formaat:	580x740	F. 20.00	
Gezien:		Schaal:	1a/100		



Artikel 9 Centrum - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Centrum - 1](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen met daaronder begrepen beroep-aan-huis, uitsluitend op de verdieping, waarbij toegangen en bergingen vanaf de begane grond zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. maximaal het bestaande aantal woningen is toegestaan of
 2. indien de woonfunctie niet aanwezig is op 30 januari 2020 maximaal 1 woning is toegestaan;
- b. [detailhandel](#), uitsluitend op de begane grond;
- c. [horeca](#) uit maximaal categorie 1a uit de [Lijst van Horeca-activiteiten](#), uitsluitend op de begane grond;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', tevens dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'fitnesscentrum, tevens een fitnessstudio op de begane grond en eerste verdieping;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca tot en met categorie 1c', tevens horecabedrijven uit maximaal categorie 1c uit de [Lijst van Horeca-activiteiten](#), uitsluitend op de begane grond;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2', tevens horecabedrijven uit maximaal categorie 2 uit de [Lijst van Horeca-activiteiten](#), uitsluitend op de begane grond;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - Grotestraat 181', tevens horeca tot en met categorie 2 op de verdieping;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - Nijstad 5', tevens afhaalrestaurant op de begane grond;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', tevens kantoorfuncties, uitsluitend op de begane grond;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', tevens een parkeergarage, al dan niet geheel of halfverdiept;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - Grotestraat 186', tevens [detailhandel](#) op de verdieping;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'sport', tevens sport op de begane grond;

- n. ter plaatse van de aanduiding 'wonen', tevens wonen met daaronder begrepen [beroep-aan-huis](#) op de begane grond;

met de daarbij behorende:

- o. fietsenstallingen;
- p. groenvoorzieningen en tuinen;
- q. parkeervoorzieningen;
- r. verhardingen;
- s. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen - algemeen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het [bouwvlak](#) gebouwd;
- b. het [bouwvlak](#) mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', maximaal de aangegeven goothoogte;
- d. de hoofdgebouwen worden vanaf de bovenkant van de goot (kniklijn) afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling maximaal 60° bedraagt, met dien verstande dat:
 - 1. tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken met een helling van 60°; één en ander overeenkomstig het [Envelop-principe](#) zoals vermeld in [Bijlage 7](#) ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan 60° en rechtopstaande gevelconstructies, waaronder ook topgevels zijn toegestaan;
 - 2. overschrijding van de (denkbeeldige) 60°- lijn is toegestaan voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis. Bouwdelen van ondergeschikte betekenis aan de voorgevel beslaan maximaal tweederde van de breedte van het dakvlak;
 - 3. de hoofdgebouwen ter plaatse van de bestemming [Waarde - Beschermd dorpsgezicht](#) zijn voorzien van een kap met een helling van minimaal 40°, met dien verstande dat de op 8 maart 2013 bestaande afdekkingen die hiervan afwijken, zijn toegestaan;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', maximaal de aangegeven bouwhoogte.

9.2.2 Hoofdgebouwen - beschermenswaardig

In afwijking van het bepaalde in [9.2.1](#) gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermingswaardig' de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de voorgevels en zijgevels, indien deze naar de weg zijn gekeerd, worden in de voor- en/of zijgevelrooilijn opgericht;
- d. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt de in het bij deze regels behorende [Inventarisatierapport](#) aangegeven hoogten;
- e. de kapvormen en kaprichtingen worden gevormd en georiënteerd, zoals in het bij deze regels behorende [Inventarisatierapport](#) is aangegeven.

9.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van [bijgebouwen](#) en [overkappingen](#) gelden de volgende regels:

- a. [bijgebouwen](#) en [overkappingen](#) worden uitsluitend binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de gezamenlijke oppervlakte van [bijgebouwen](#) en [overkappingen](#) bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', maximaal de aangegeven bebouwingspercentage; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, bedraagt het bebouwingspercentage 100% van het bouwperceel.
- c. de goothoogte van [bijgebouwen](#) en [overkappingen](#) bedraagt maximaal 3,3 meter;
- d. de bouwhoogte van [bijgebouwen](#) en [overkappingen](#) bedraagt maximaal 6 meter;
- e. de bouw van [bijgebouwen](#) en [overkappingen](#) doet geen afbreuk aan de ruimtelijke karakteristiek en de stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied zoals beschreven in de bestemming [Waarde - Beschermd dorpsgezicht](#), ter plaatse van de bestemming [Waarde - Beschermd dorpsgezicht](#).

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1 meter voor de voorgevelrooilijn en maximaal 2 meter achter de voorgevellijn, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt maximaal 3 meter;
- b. sub a onder 1 is niet van toepassing ter plaatse van de bestemming [Waarde - Beschermd dorpsgezicht](#).

9.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, afmetingen van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en de aanleg en omvang van parkeergelegenheid ter:

- a. voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. waarborging van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. waarborging van de sociale veiligheid;
- e. waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken ter plaatse van de bestemming '[Waarde - Beschermd dorpsgezicht](#)' van het bepaalde in:

- a. [9.2.1](#), sub a, ten behoeve van de bouw van gebouwen buiten het bouwvlak;
- b. [9.2.1](#), sub d, ten behoeve van een afdekking met een kap met een kleinere helling dan 45° of ten behoeve van een platte afdekking;

onder de voorwaarden, dat:

1. de ruimtelijke karakteristiek en de stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied, zoals beschreven in artikel [44](#) wordt versterkt; dit betekent in ieder geval, dat de nieuwe bebouwing qua maat en schaal dient te passen in het stedenbouwkundig beeld van het plangebied;
2. geen afbreuk wordt gedaan aan de samenhang van het gevelbeeld langs de betreffende straatwand;
3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en zich daarop bevindende bouwwerken.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Beroep-aan-huis

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken voor een beroep-aan-huis gelden de volgende regels:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van een beroep-aan-huis bedraagt maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen met een maximum van 45 m².

9.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van, of laten gebruiken van de in de bestemming aangegeven gronden en bouwwerken voor:

- a. wonen in vrijstaande bijgebouwen;
- b. perifere detailhandel en supermarkten.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

9.6.1 Afwijken voor dienstverlening

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [9.1](#) en dienstverlening toestaan, met dien verstande dat het dienstverlenende bedrijf naar ruimtelijke uitstraling en publieksgericht karakter vergelijkbaar is met een detailhandelsbedrijf.

9.6.2 Bedrijf-aan-huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [9.1](#) sub a voor de uitoefening van een [bedrijf-aan-huis](#) in hoofd- of [bijgebouwen](#), met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 1. een omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit milieubeheer
 2. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het [hoofdgebouw](#) of [bijgebouw](#) uitvoert, tevens de gebruiker van het [hoofdgebouw](#) is;
- c. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. dat [detailhandel](#) uitsluitend in de volgende vormen is toegestaan:
 1. een beperkte verkoop in het klein in verband met de uitoefening van het [bedrijf-aan-huis](#) in of bij het hoofdgebouw;
 2. kleinschalige [detailhandel](#) waarbij de verkoop uitsluitend via elektronische weg plaatsvindt en ter plaatse geen goederen worden uitgesteld of aan particulieren worden afgeleverd;
- e. maximaal 40% van het [vloeroppervlak\(te\)](#) van het [hoofdgebouw](#) en de daarbij behorende [bijgebouwen](#) ten behoeve van een [bedrijf-aan-huis](#) in gebruik is, met een maximum van 45 m².

9.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het maximaal toegestane aantal woningen op een bouwperceel te verlagen tot het aantal bestaande woningen, mits:

- a. een termijn van tenminste één jaar is verstreken na 18 januari 2019;
- b. op het moment van verstrijken van de onder a genoemde termijn geen sprake is van een aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning.