



# TE HUUR

## REPRESENTATIEVE WINKELRUIMTE

Grotestraat 179a, Borne

Huurprijs € 20.000,- per jaar, excl BTW



# Kenmerken & specificaties



Oppervlakte winkel	circa 115 m <sup>2</sup>
Locatie	Op een A1 locatie midden in het winkelhart van Borne
Parkeren	Voldoende gratis parkeergelegenheid in de directe omgeving
Bestemming	Vigerende bestemming "centrum-1"
Energielabel	B
Aanvaarding	In overleg

# Omschrijving

In het centrum van Borne bieden wij deze representatieve winkelruimte voor de verhuur aan. De winkelruimte is in 2022 volledig, zowel binnen als buiten, gerenoveerd en is hoogwaardig afgewerkt.

## **Indeling en oppervlakte**

De winkelruimte heeft een totale vloeroppervlakte van ca. 115 m<sup>2</sup> met een frontbreedte van circa 4,5 meter.

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.

## **Kadastrale gegevens**

Gemeente: Borne

Sectie: I

Nummer: 1868

Groot: 317 m<sup>2</sup>

## **Locatie**

Op een A1 locatie midden in het winkelhart van Borne met in de directe omgeving winkels zoals Pien & Mats Kinderkleding, Leurink Mode, Bibelot Damesmode, MOOI Parfumerie Lammertink, Morselt Mode, Bruna, Hema en Kruidvat.

## **Oplevering**

De winkelruimte wordt in casco+ staat opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

- Meterkast;
- Pantry;
- Toilet.

## **Bereikbaarheid**

De winkel is goed bereikbaar met auto, fiets of lopend vanuit het Dorsetplein en de Nieuwe Markt.

## **Parkeergelegenheid**

Voldoende gratis parkeergelegenheid in het centrum van Borne door de aanwezigheid van diverse parkeerplaatsen gelegen in een blauwe zone.

## **Bestemmingsplan**

Volgens het vigerende bestemmingsplan is het object bestemd voor "centrum-1" doeleinden. De voor "centrum 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel en horeca categorie 1a.



# Indeling & oppervlakte

## INDELING

Winkelruimte

## OPPERVLAKTE

circa 115 m<sup>2</sup>

De oppervlakten zijn gemeten door verhuurmakelaar 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.



# Prijsgegevens

**Huurprijs**

€ 20.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

**Huurtermijn**

In overleg, uitgangspunt is 5 jaar met aansluitend 5 verlengingsjaren.

**Opzegtermijn**

12 maanden schriftelijk en aangetekend ten kantore van verhuurder.

**Huurprijsaanpassing**

Jaarlijks op basis van de consumentenprijsindex gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), reeks alle huishoudens (2015=100).

**Zekerheidstelling**

Waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting.

**Huurovereenkomst**

De huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW.

**Aanvaarding**

In overleg.



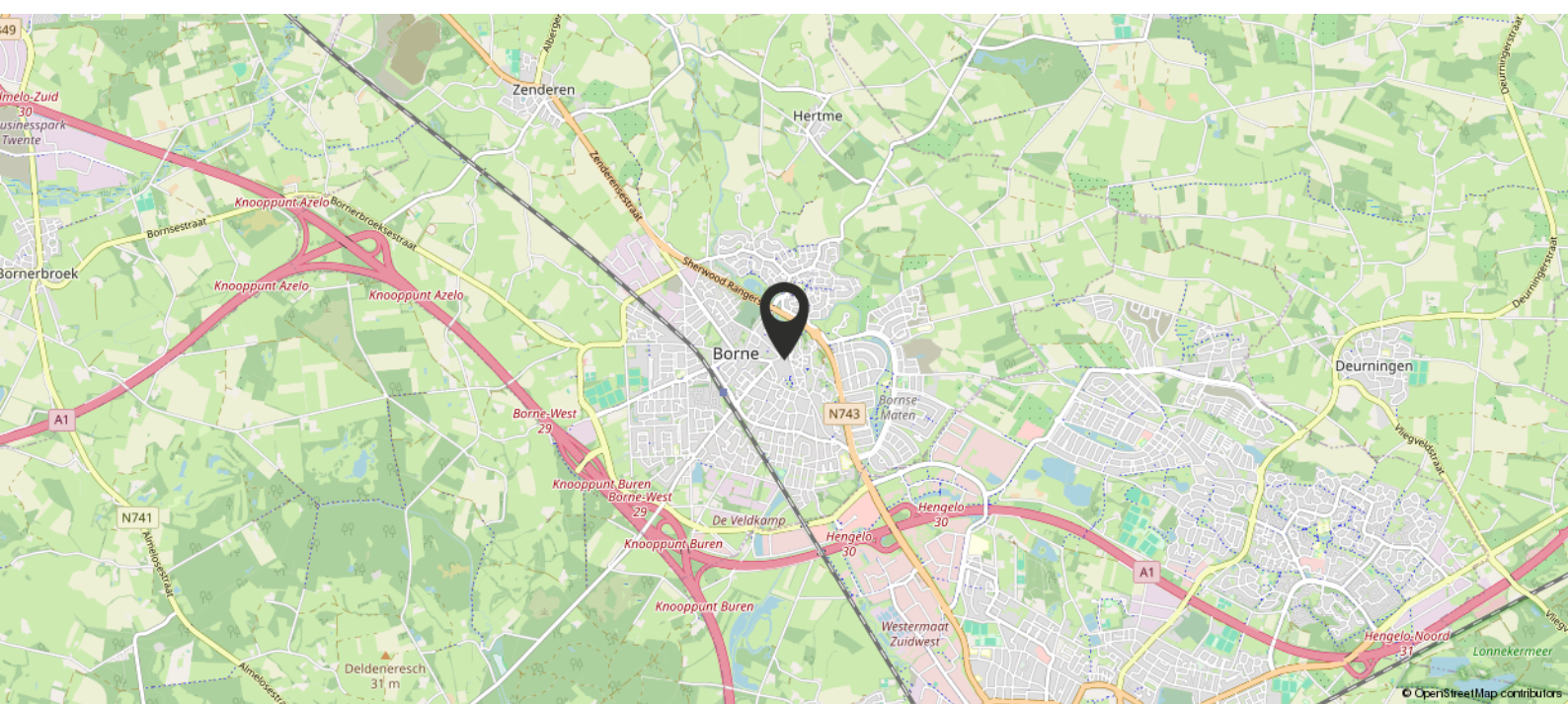
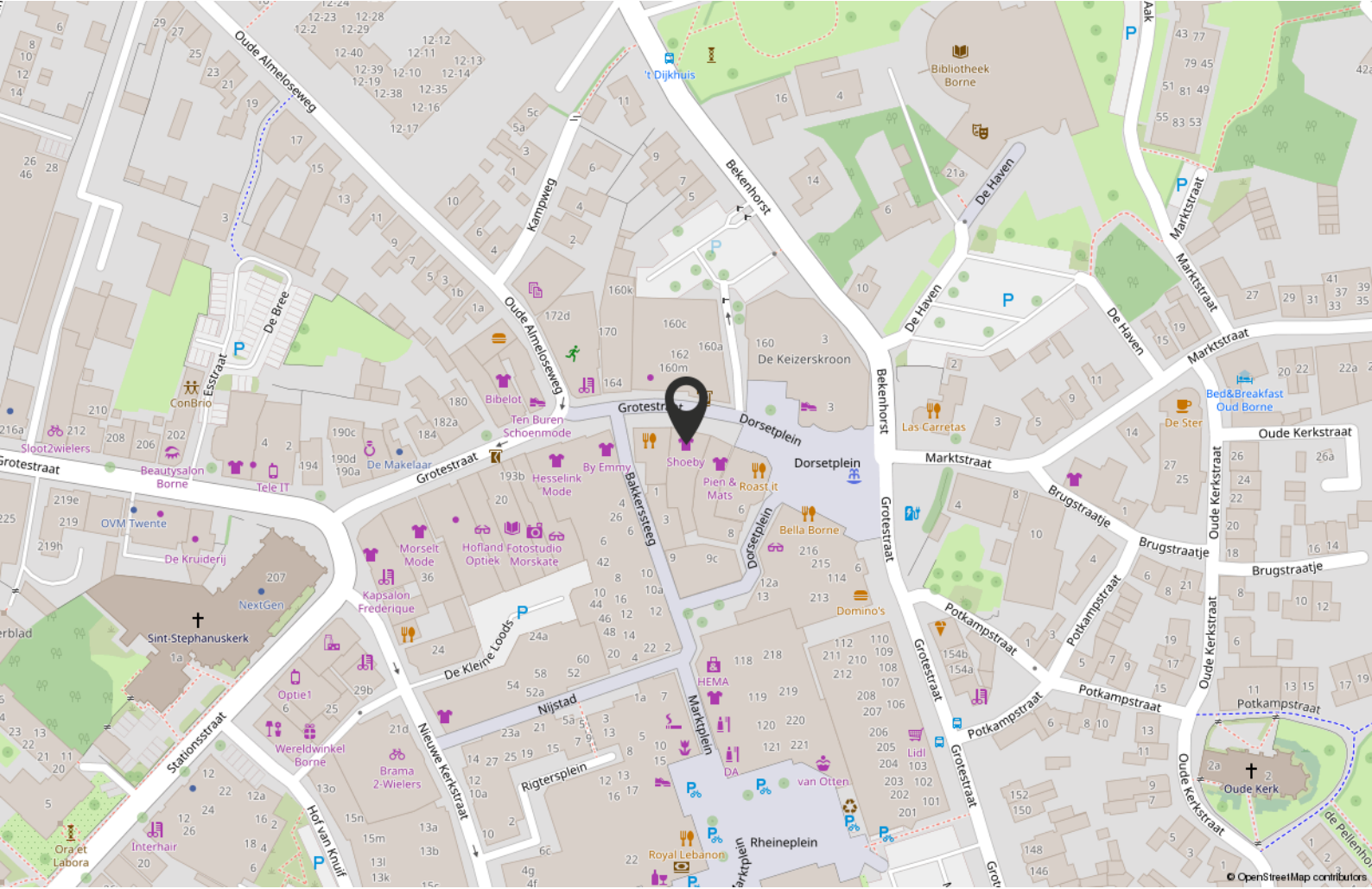




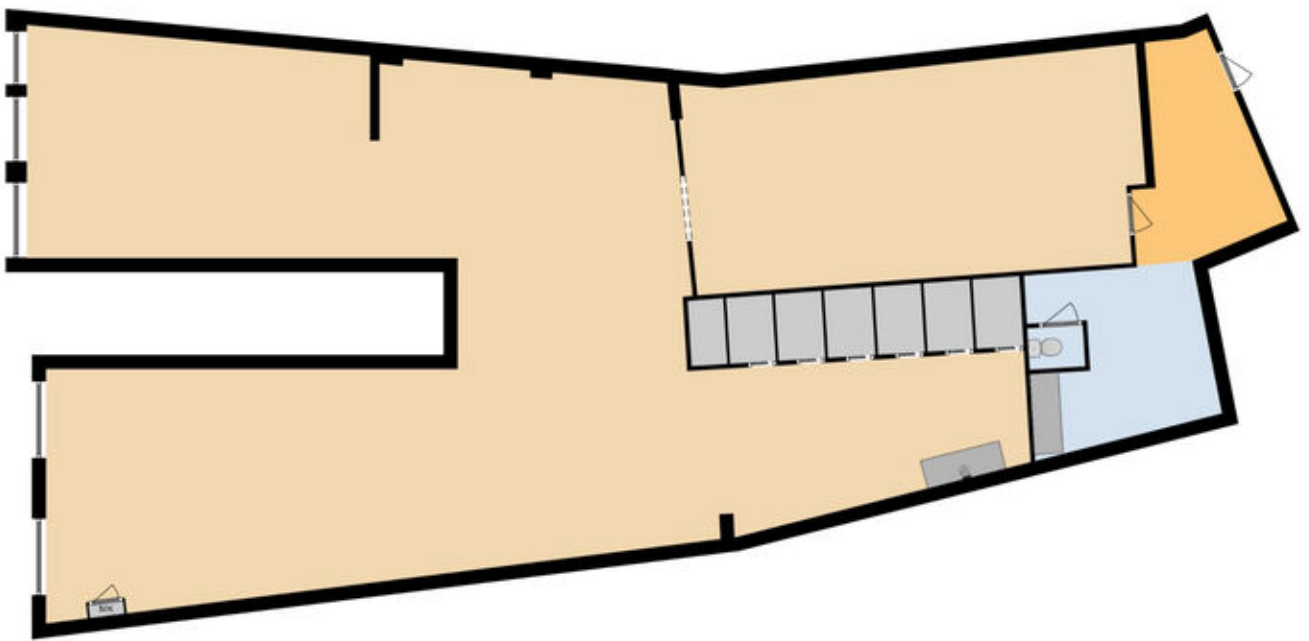




# Locatie



# Plattegrond

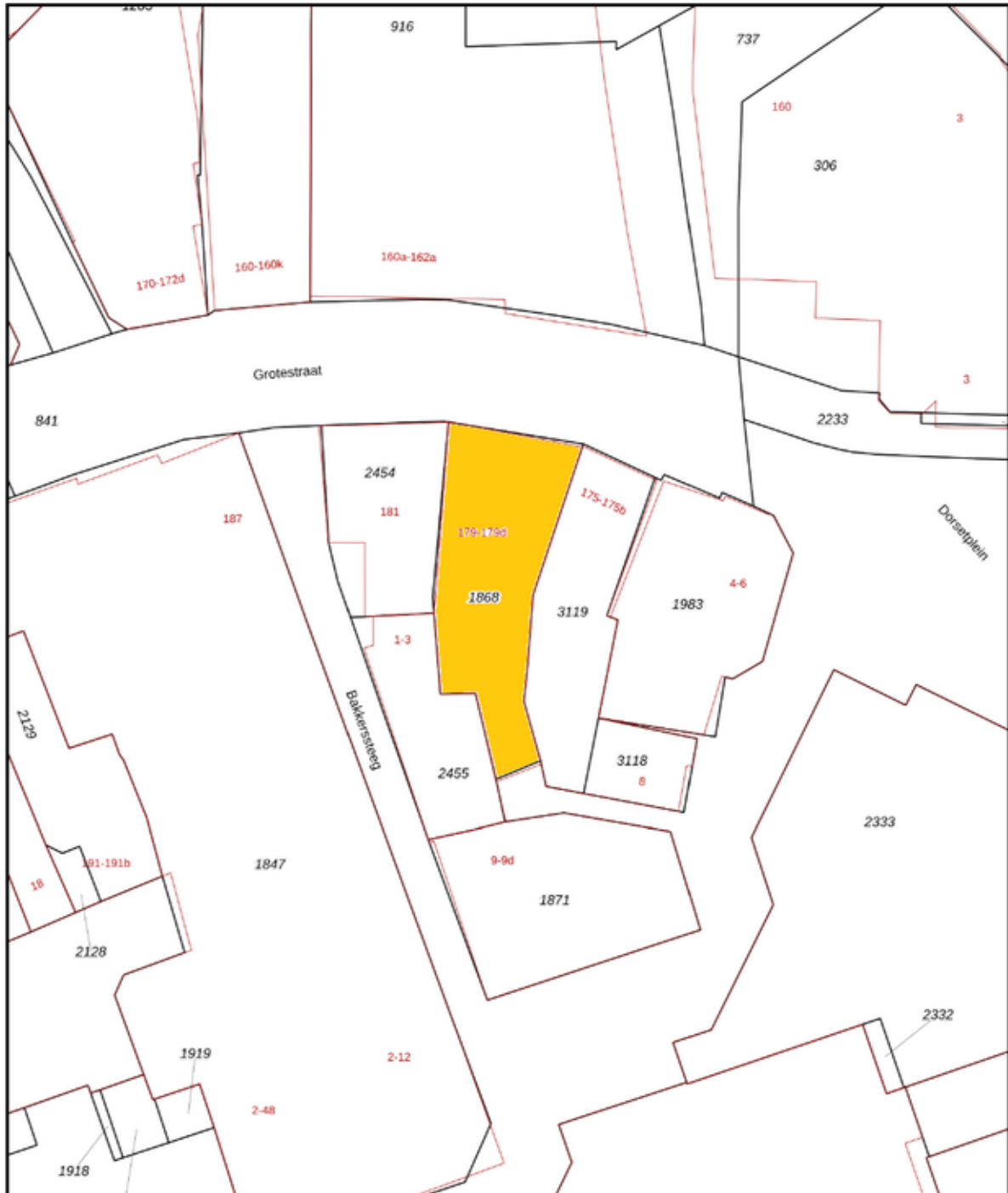







Plattegrond

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boers & Lem



12345 25	Deze kaart is noordgerichte Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Borne	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie I	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1868	
	Bebouwing		

Voor een eersludend uittreksel, geleverd op 30 augustus 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 databankrecht.

# Bestemmingsplan

**Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen**

Bestemmingsplan Gemeente Borne  
meer kenmerken >

vastgesteld 16-06-2020 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting  
Gerelateerd Overig

**Bestemmingsvlakken (2)**

- Waarde - Archeologie zeer hoog >
- Centrum - 1 >

**Bouwvlakken (1)**

- bouwvlak >

**Maatvoeringen (1)**

- Maximum goothoogte (m) (1)  
 Maximum goothoogte (m): 6 >

248411, 480141

248411, 480261 (RD)

30m

# Bestemmingsplan

## Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 9 Centrum - 1

Kenmerken en kaartgegevens tonen

#### o 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:
  2. maximaal het bestaande aantal woningen is toegestaan of
  3. 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:

**Object:** Grotestraat 179 Borne

**Plan:** Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen

**Bron:** [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)

# Bestemmingsplan

- 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 bestaan 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.

# Bestemmingsplan

## 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:

- f. de hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- g. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- h. de voorgevels en zijgevels, indien deze naar de weg zijn gekeerd, worden in de voor- en/of zijgevelrooilijn opgericht;
- i. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt de in het bij deze regels behorende [Inventarisatierapport](#) aangegeven hoogten;
- j. 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:

- k. bijgebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gebouwd;
- l. 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.
- m. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3,3 meter;
- n. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 6 meter;
- o. 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:

- p. 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:



# Bestemmingsplan

1. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt maximaal 3 meter;
- q. sub a onder 1 is niet van toepassing ter plaatse van de bestemming Waarde - Beschermdorpsgezicht.

## 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:

- t. voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- u. waarborging van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- v. waarborging van de verkeersveiligheid;
- w. waarborging van de sociale veiligheid;
- x. 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:

- y. 9.2.1, sub a, ten behoeve van de bouw van gebouwen buiten het bouwvlak;
- z. 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:

- d. 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 m<sup>2</sup>.

# Bestemmingsplan

## 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:

- e. wonen in vrijstaande bijgebouwen;
- f. 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:

- g. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- h. 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;
- i. 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;
- j. 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;
- k. 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 m<sup>2</sup>.

**Object:** Grotestraat 179 Borne

**Plan:** Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen

**Bron:** [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)

# Bestemmingsplan

## 9.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

# Over ons

**Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst. Wij ondersteunen je daarbij graag met advies, taxaties en bemiddeling op een duidelijke, snelle manier en met kennis van zaken.**

Bij Boers & Lem doen wij het graag anders, beter en slimmer. We hebben focus en een enorme drive, we genieten en gáán, doordacht en doelgericht. Net als jij zijn wij ondernemers in hart en nieren. Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet. Maak het jezelf gemakkelijk en kom sparren, win advies in en verken samen met onze vastgoedadviseurs de mogelijkheden. Wij helpen je graag!



**Vastgoedconsultant**

**Masha van der Velde**



06 - 86 87 58 58



[masha@boersenlem.nl](mailto:masha@boersenlem.nl)



**BOERS  
& LEM**

# Bekijk dit bedrijfspannd online!

BOERS  
& LEM

Grotestraat 179, Borne



Scan deze code en  
bekijk ons aanbod  
op je mobiel!



# Interesse?

Neem dan contact met ons op

Hengelosestraat 545  
7521 AG Enschede  
053 - 433 55 77

Stationsstraat 11  
7607 GX Almelo  
0546 - 74 00 00

**[INFO@BOERSENLEM](mailto:INFO@BOERSENLEM) | [WWW.BOERSENLEM.NL](http://WWW.BOERSENLEM.NL)**

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

